

Mark- och miljödomstolen
Vänersborgs tingsrätt

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

F 1369-22

STATEN GENOM FORTIFIKATIONSVERKET

(kärande)

./.

BRÄNNÖ BYS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

(svarande)

**BRÄNNÖ BYS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
UTVECKLING AV SVAROMÅL JÄMTE BEVISUPPGIFT**

2022-10-20

INNEHÅLL

A.	INSTÄLLNING OCH EGNA YRKANDEN	3
B.	EXPROPRIATIONSERSÄTTNINGENS STORLEK.....	3
B.1	Full ersättning	3
B.2	Marknadsvärdet.....	3
B.3	Historik	4
B.4	Utgångspunkt för värderingarna	6
B.5	Parternas överenskommelse av 2012	7
B.6	Värdetidpunkt	7
B.7	Schablonersättning - intrång	7
B.8	Ersättningens storlek	8
C.	BEVISNING.....	8
C.1	Skriftlig bevisning	8
C.2	Muntlig bevisning.....	8

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

A. INSTÄLLNING OCH EGNA YRKANDEN

1. Brännö By bestrider att Staten genom Fortifikationsverket med äganderätt ska överta samfälligheten Göteborg Brännö S:86 för en intrångsersättning om 25 000 000 kronor.
2. Brännö By yrkar att intrångsersättningen, i det fall övertagande med äganderätt sker, ska uppgå till minst 110 000 000 kronor.
3. Brännö By yrkar ersättning för sina rättegångskostnader med belopp som senare kommer att anges.

B. EXPROPRIATIONSERSÄTTNINGENS STORLEK

B.1 Full ersättning

4. Expropriationslagens reglering om ersättningen utgår ifrån att en fastighetsägare som utsätts för expropriation ska ha samma förmögenhetsställning efter expropriationen som om någon expropriation inte ägt rum.
5. Om en fastighet tas i anspråk i sin helhet, ska ägaren ersättas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde jämte ersättning för det ingrepp som expropriationen innebär. Detta är enligt lag 25 procent av marknadsvärdet.
6. Ersättningen ska vid expropriation motsvara 125 procent av egendomens marknadsvärde.

B.2 Marknadsvärdet

7. Käsö är en unik ö med en unik historia. Med en fastighets marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Vid bestämmande av ett marknadsvärde vid expropriation måste vissa i lagen angivna speciella hänsyn tas. Vid bestämmandet av ett marknadsvärde vid expropriation ska nämligen bortses från expropriationsföretagets påverkan på marknadsvärdet, den s.k. influensregeln i 4 kap. 2 § Expropriationslagen. Influensregeln innebär att om det ändamål för vars genomförande en fastighet exproprieras har medfört inverkan av betydelse på fastighetens marknadsvärde, ska löseskillingen bestämmas på grundval

av det marknadsvärde som fastigheten skulle ha haft någon sådan inverkan inte hade förekommit. Vid tillämpning av denna regel beaktas såväl expropriationsföretagets positiva inverkan på marknadsvärdet som dess negativa inverkan på marknadsvärdet. Käsö ska således marknadsvärderas som om den inte tagits i anspråk av staten i över 200 år.

8. På sätt som beskrivits i svaromålet har ägarnas nyttjande av ön helt avskurits av staten under lång tid. Öns unika historia gör alla försök att värdera den till måste ta sitt avstamp i ett fiktivt scenario där staten inte förfogat över ön i två sekel. Någon liknande marknadsvärdering har inte skett i Sverige. Inte heller har det gått att hitta exempel i övriga världen på en sådan värdering.
9. Som påpekats i svaromålet ska domstolen bortse från de värdeutlåtanden som staten åberopat. Dessa har överhuvudtaget inte tagit hänsyn till expropriationslagens influensregel. Statens värdeutlåtanden har dessutom uppenbart felaktiga ingångsvärden vilket kommer att visas nedan.
10. Brännö By har låtit inhämta värderingsutlåtanden från två av varandra oberoende värderingsföretag, Newsec Advisory Sweden AB, se **bilaga 1**, och CBRE Valuation & Advisory Services, se **bilaga 2**. Newsec är norra Europas största fastighetsvärderare och genomför årligen värderingar av fastigheter till ett samlat fastighetsvärde strax över 1 650 miljarder kronor inom samtliga typer av fastigheter. CBRE är världens största kommersiella fastighetskonsultbolag med en unik kompetens i fastighetsvärdering.
11. Båda värderingsföretagen har i sina värderingar tagit hänsyn till influensregeln i expropriationslagen. För att förtydliga utgångspunkterna för värderingarna måste en kort historisk exposé göras.

B.3 Historik

12. Vid 1700-talets inledning var Käsö, såvitt är känt, obebodd. Ön användes dock sedan lång tid tillbaka för torvtäkt och djurbete av de boende på grannön Brännö. Brännöbornas äganderätt till ön var inte ifrågasatt. Äganderätten var fördelad utifrån mantalen på de olika hemman (fastigheter) som då fanns på Brännö.
13. Under 1700-talets andra hälft uppstod ett behov av en karantänsanläggning i närheten av Göteborg. Staten hade då ett antal alternativ, två av dessa i Göteborgs södra skärgård. Det var de båda närliggande

öarna Vargö och Känsö. Valet föll slutligen på Känsö. En mindre karantänsanläggning uppfördes av staten på Känsö mellan åren 1770-1771. Karantänsanläggningen lades dock ned redan 1772 och byggnaderna kom då i händerna på Brännöborna.

14. Vi befinner oss då vid tiden för det stora sillfisket längs västkusten. Det fanns intresse av att ta i anspråk de uppförda byggnaderna för fiskeindustrin. Byggnaderna och marken kring dem arrenderades ut av Brännöborna till handelsmannen Nils Tengberg, **bilaga 3**, som år 1775 inledde verksamhet på ön med sillsalteri och trankokeri. Notera att av bilaga 3 framgår att det då fanns en karantänsbyggnad, ett "manhus", en källare samt ett magasin som ingick arrendet. Dessutom gavs Tengberg i arrendeavtalet rätt att bygga ytterligare byggnader i närheten. År 1785 flyttade tunnbindare Smith med familj till Känsö. Familjen blev de första bofasta på ön. Fler bosatta följde som var verksamma i fiskeindustrin. Många av de som arbetade på Känsö var dock bosatta på kringliggande öar.
15. År 1794 har Nils Tengberg lämnat som arrendator och ett nytt 50-årigt arrendeavtal tecknas mellan Brännöborna och handelsmannen Adam Gavin, **bilaga 4**. Av husförhörslängden år 1799-1800 framgår att det då fanns nio bofasta på Känsö, **bilaga 5**.
16. Lantmäteriet upprättade år 1802 en karta över Känsö med sillsalteri- och trankokeriverket, **bilaga 6**. Av texten framgår att kartan och beskrivningen skulle utgöra underlag för en bedömning av om byggnaderna skulle kunna tas i anspråk av staten och inredas till karantänshus utan större kostnad samt om det var möjligt att stängsla av ett karantänsområde från resterande del av Känsö. Därefter följer en noggrann beskrivning av platsen och byggnaderna.
17. Året efter, 1804, tecknas ett 40-årigt nyttjanderättsavtal mellan Adam Gavin och staten avseende Känsö och dess byggnader, **bilaga 7**. Det ska noteras att detta avtal således var avsett att löpa ut samtidigt som Gavins arrendeavtal med Brännöborna skulle upphöra. År 1805 tillträder staten arrendet.
18. År 1817 tillskriver Adam Gavins änka Sarah Gavin kungliga karantänskommissionen och påpekar att dessa i strid med nyttjandeavtalet rivit vissa byggnader, **bilaga 8**. Hon påpekar att detta agerande i strid med avtalet omöjliggör för henne att uppfylla hennes avlidnes mans åtagande gentemot Brännöborna om att återlämna byggnaderna till dem när arrendet upphör 1844. Något svar verkar inte erhållas.

19. Nästa gång frågan tas upp är år 1837 när företrädare för Gavins dödsbo återigen tar upp frågan, även denna gång i ett brev till kungliga karantänskommissionen, **bilaga 9**. Det påtalas att staten låtit riva, förändra och göra om byggnader som Gavins dödsbo hade ett avtalsrättsligt åtagande att återlämna till Brännöborna oförändrade. Detta utan att informera Gavins dödsbo. Vad som sedan händer rättsligt är höljt i dunkel.
20. Av Hovrätten för Västra Sveriges utslag i mål nr Ö 2606-07 av den 18 maj 2009, **bilaga 10**, framgår i korthet följande om händelserna vid 1800-talets mitt. År 1838 ansöker staten om lagfart. Denna lagfartsansökan avslogs slutligen av Högsta domstolen år 1843. Året därpå 1844 upphör Arrendeavtalen, dvs. familjen Gavins avtal med Brännöborna och familjen Gavins avtal med staten. Istället för att avflytta gör staten nya försök att påvisa att äganderätten övergått till staten. Såvitt kan utredas har dock staten inte på nytt ansökt om lagfart. Istället övergick staten efter 1844 till att påstå att Käsö exproprierats. Staten lyckades dock inte visa att någon expropriation fullbordats i laga ordning. Inte heller lyckades staten visa att den förvärvat Käsö genom s.k. hävd eller på annat sätt. Hovrätten fastslog därför i utslaget från 2009 att staten inte förmått visa att den på något sätt förvärvat äganderätten till Käsö. Utslaget har vunnit laga kraft. Äganderätten till själva fastigheten är därmed klarlagd.
21. Frågan om vem eller vilka som ägde de på Käsö uppförda byggnaderna prövades aldrig av hovrätten i sitt utslag år 2009. Brännö By Samfällighetsförening anser att de byggnader som uppfördes före år 1804 utgör tillbehör till fastighet, dvs. tillhör delägarna till samfälligheten. Vissa av byggnaderna som fanns på ön år 1804 har utan delägarnas tillstånd rivits, flyttats eller ändrats av staten.

B.4 Utgångspunkt för värderingarna

22. När Käsö tas i anspråk av staten ca år 1805 finns där bebyggelse som framgår av karta och beskrivning, bilaga 6. Vid tidpunkten finns även en mindre bofast befolkning. Vad som sedan händer är att den då bofasta befolkningen tvingas flytta men ersätts av personal till karantäsanläggningen. Ägarna till Käsö skars av från att kunna nyttja ön och byggnaderna. Staten väljer, utan rätt, att själva underhålla, ändra, flytta, riva och uppföra byggnader på ön. De byggnader som uppförts efter ca 1812 måste därmed anses vara byggnader på ofri grund tillhöriga staten. Det som hänt efter 1805 är expropriationsföretagets

påverkan i lagens mening och det expropriationsföretag som ska "bortses ifrån" enligt influensregeln.

23. Hur "bortses ifrån" händelser under tvåhundra år? Om Brännöborna (delägarna) fått använda Känsö intill dagens datum hade ön sannolikt sett mycket annorlunda ut. Här finns åtskilliga scenarier att välja mellan men ingen vet med säkerhet vad som blivit utfallet. Brännö By har valt att till värderingsmännen berätta historien om Känsö på samma sätt som framgår ovan. En värdering av detta teoretiska slag måste ske med stor försiktighet.
24. Värderingarna från Newsec och CBRE bygger båda på premissen att de byggnader som fanns på ön år 1802 hade funnits kvar om inte staten "tagit över" Känsö. Värderingarna utgår även ifrån att byggnaderna av öns ägare underhållits och moderniserats till en normal modern standard. Även om det är sannolikt att nya byggnader skulle ha tillkommit om Brännöborna (delägarna) har tillgång till ön har värderingsutlåtandena utgått ifrån att inga nya byggnader tillkommit. Värderingarna har helt bortsett ifrån de byggnader på ofri grund som har uppförts av staten efter 1805.

B.5 Parternas överenskommelse av 2012

25. Värderingarna från Newsec och CBRE är också i överensstämmelse med det avtal som ingicks mellan staten och Brännö By år 2012 avseende arrende, **bilaga 11**. Av detta avtal avsnitt 8.5 framgår att parterna varit överens om att inte nyttja arrendets värde som utgångspunkt för värderingen i samband med en expropriation. Det ska noteras att staten i de värderingar som åberopats i målet brutit mot avtalet genom att göra just detta. Även av detta skäl ska domstolen att bortse från statens värderingar från Forum och Värderingsbyrån.

B.6 Värdetidpunkt

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

B.7 Schablonersättning - intrång

27. Enligt 4 kap. 1 § 2 st. Expropriationslagen ska utöver ersättning för marknadsvärdet även utgå intrångsersättning med 25 procent av marknadsvärdet.

B.8 Ersättningens storlek

28. Newsec Advisory Sweden AB har bedömt marknadsvärdet av Brännö S:86, med beaktande av influensregeln, till 90 000 000 kronor. CBRE Valuation & Advisory Services har bedömt marknadsvärdet av Brännö S:86, med beaktande av influensregeln, till 84 000 000 kronor. Brännö By anser att ett marknadsvärde kan uppskattas till minst 88 000 000 kronor.
29. Till dessa ska intrångsersättning om ytterligare 25 procent läggas. Det ger en total intrångsersättning om 110 000 000 kronor.

C. BEVISNING

C.1 Skriftlig bevisning

30. Värderingsutlåtande av Newsec Advisory Sweden AB, bilaga 1.
31. Värderingsrapport av CBRE Valuation & Advisory Services, bilaga 2.

C.2 Muntlig bevisning

32. Förhör med Henrik Roderhult, Regionansvarig i Syd- och Västsverige, Newsec Advisory. Henrik Roderhult ska höras om Newsecs marknadsvärdering av Brännö S:86 till styrkande av det i utlåtandet uppskattade marknadsvärdet.
33. Förhör med Andreas Eckerman, Senior Director, CBRE Valuation & Advisory Services. Andreas Eckerman ska höras om CBRE:s marknadsvärdering av Brännö S:86 till styrkande av det i utlåtandet uppskattade marknadsvärdet.

Som ovan



Jörgen Larsson



Alexander Lindgren

BILAGEFÖRTECKNING

Bilaga 1	Värderingsutlåtande Newsec Brännö S:86, Göteborg (tidigare utförda värderingar av Forum Fastighetsekonomi AB 2022-03-22 och Värderingsbyrån 2021-12-13 har givits in av käranden i stämningsansökan och inges inte här)
Bilaga 2	Värderingsrapport CBRE Göteborg Brännö S:86
Bilaga 3	Arrendeavtal 1775
Bilaga 4	Arrendeavtal 1794
Bilaga 5	Husförhörslängd Känsö 1799-1800
Bilaga 6	Karta av Lantmäteriet år 1802
Bilaga 7	Arrende 1804 KM Gavin
Bilaga 8	Sara Gavin till Kungliga karantänskommissionen 1817
Bilaga 9	Utdrag av brev till Kungliga karantänskommissionen 1837
Bilaga 10	Utslag Hovrätten för Västra Sverige 2009-05-18
Bilaga 11	Avtal arrende Känsö 2012