

## Brännöbys samfällighetsförening (BBS)

Motion till årsstämman 2024

### Byte av advokater

Medlemmarna Mats Flodin och Leif Törnqvist yrkade inför stämman 2023 att styrelsen skulle besvara följande frågor angående Käsö:

1. Varför har styrelsen inte åberopat kommunens markvärden i Mark- och miljödomstolen, särskilt i pågående expropriationsmål?
2. Styrelsen ger svar på varför kommunal markvärdering inte åberopats som jämförelse, när det i många andra sammanhang anses att kommunala värderingar och hyresnivåer anses vägledande?
3. Samfällighetsföreningen angav hos Mark- och miljödomstolen år 2018 att Staten ägde byggnaderna på Käsö. Vilken rättslig grund vilar detta på? Varför går man Staten tillmötes på detta sätt?

Stämman 2023 beslutade att be Wistrands lämna ett skriftligt svar på motionen.

Svaret på lite mer än två sidor innehöll så gott som uteslutande redogörelser för allmänt kända förhållanden och lösa påståenden utan närmare källhänvisningar. Nästan ingen juridik eller hänvisningar till lag eller andra källor förekommer i texten, där skribenterna med ostyrkta halvsanningar och direkt sanningslösa påståenden försöker dölja sina misstag. Enligt min mening är texten nonchalant och ytlig utan djupare vilja att tillvarata medlemmarnas intressen.

Det finns ingen anledning att gå in på detaljer i skrivelsen. De värsta felen måste dock nämnas:

1. Självklart påverkar förekomsten av detaljplan (eller byggnadsplan) markvärdet. Att ens ta upp detta är ju rent oförskämt liksom resonemangen om BTA. Snart sagt alla människor vet ju detta. Skribenterna ska betänka att BBS består av idel fastighetsägare vilka är deras uppdragsgivare och som ska behandlas därefter. Men - ingen detaljplan finns eller fanns för Stora Varholmen som var Göteborgs stads senaste försäljning av mark liknande Käsö: Fastighetskontorets beskrivning inför försäljningen lydde:

Stora Varholmen är en ö i Göteborgs norra skärgård, strax väster om Hisingen och 300m från gränsen till Öckerö kommun. Ön har varken fastlandsförbindelse eller regelbunden färjetrafik. Den är idag bebyggd med 87 kolonistugor på mark som arrenderas av staden. Enligt både gällande översiktsplan och förslaget till ny översiktsplan är bebyggelsen utpekad som koloniområde och resten av ön som strandskyddsområde med särskilt värde för natur- och friluftsliv. Vattenområdet runt ön är utpekad som ekologiskt särskilt känsligt och hela ön ligger inom riksintresset högexploaterad kust och strax intill riksintresset sjöfart, farled. Fastighetsnämnden föreslår nu en försäljning av ön till kolonistugornas ägare.

Viktigt är att översiktsplan är något annat än en detaljplan. Översiktsplan finns också för Käsö men är inte bindande. Något byggande på Stora Varholmen utöver kolonistugorna som med sina trädgårdar omfattar endast c:a 1/3 av fastigheten lär inte bli aktuellt under överskådlig tid. 2/3 av ön kan alltså inte bebyggas utöver nuvarande kolonistugor och ingen

nu gällande detaljplan finns. Priset för hela ön Stora Varholmen var 74 milj kr för 23 hektar mark, dvs 312 kr/kvm vilket av många bedömare ansågs vara ett kraftigt rabatterat vänskapspris För Käsös 61 hektar motsvarar det ett pris på ca 237 milj kr. vid expropriering då 125% av marknadspris gäller. Detta är tre gånger så mycket som Wistrands advokater begärt

2. Fastighetsutveckling är inte avkastning. Det är inte industrimark vi talar om. Många investerare i råmark är främst intresserade av värdestegringen som inte har något som helst med avkastning att göra. Flera av våra största ägare av råmark investerar på detta sätt. Det är ju ett alternativ bl a till aktier, guldackor eller annat som bara ger relativt liten eller ingen alls avkastning utan har värdestegringen som främsta investeringsgrund. Det är direkt beklämmande att advokaterna inte känner till detta. De värderingsinstitut som livnär sig på detta och omnämns som "välrenommerade" (av vilka?) sysslar inte med sådana objekt vilket bl a mäklare och kommuner däremot gör. Kommunerna å sin sida är väl medvetna om värdeökningar i den råmark de äger även om den inte detaljplaneras. Att inte återropa kommunernas försäljningar av liknande mark (som man tydligen inte ens känner till) är ousäktligt. Är anledningen också att advokaterna eller värderingsinstituten inte kan ta betalt för redan gjorda försäljningar och utredningar som kommunerna gjort?
3. Advokaterna kan inte neka till det som står i 2018 års dom beträffande byggnaderna på Käsö. Fö är det mer än 250 år sedan Staten tog över Käsö. Känner advokaterna inte till detta? Har man inte läst de beslut som finns i historien? Jag vet också från samtal med företrädare för Wistrands att man inte känner till att byggnaderna tillhör Brännöborna och vad värre är, påstår motsatsen samt försöker sopa detta under mattan i pågående ärenden i Mark- och miljödomstolen av osäkerhet och brist på kunskap...
4. Som erfaren jurist kan jag tyvärr inte göra annat än instämma i domstolens kritik av Wistrands i 2018 års arrendemål där nästan halva arvudet för Wistrand skars bort av domstolen med motivet att utredningen var dåligt utförd. Konsekvensen blev att BBS fick betala den andra halvan arvudet på drygt 400.000 kr liksom att ett normalt arrende för Käsö uteblev. Jag måste även instämma i domstolens kritik i det nu pågående expropriationsmålet där domstolen anser att det endast varit skäligt att lägga ned 50 timmar på arbetet i stället för de verkliga och redovisade 123 timmarna. Advokaterna ställer sig frågande till varför, men som antytts i det ovanstående är det svårt att ens kunna bedriva en dialog och handläggning på det otroligt svaga underlag advokaterna presenterat men där å andra sidan medlemmarnas synpunkter vunnit domstolens öra i målet. Man ska komma ihåg att domarna är den med stor marginal främsta juridiska yrkesgruppen med ansvar för hela rättssystemet och medborgarnas rättigheter. Advokaterna är en viktig yrkesgrupp i en rättsstat, men har som främsta skyldighet att tillvarata sin uppdragsgivares intressen inom lagens ram. Ibland slår detta tyvärr helt fel och advokaterna misslyckas. Då har uppdragsgivera rätt att byta ut dem. Många skickliga advokater finns att tillgå. De brister som domstolarna och medlemmarna avslöjat är mycket allvarliga och ett stort hinder i föreningens forstatta verksamhet

Jag yrkar därför att stämman ska besluta

Att nytt ombud eller en annan advokatbyrå föra BBS talan i expropriationsmålet samt att det uppdras till styrelsen att ombesörja detta.

Vänliga hälsningar



Mats Flodin

Delägare i bl a 5:37 och 2:34