

# WISTRAND

## PM

---

<b>TILL:</b>	Styrelsen Brännö Bys Samfällighetsförening
<b>FRÅN:</b>	Advokaterna Lars Gahnström och Jörgen Larsson, Wistrand advokatbyrå
<b>DATUM:</b>	24 april 2023
<b>ANGÅENDE:</b>	Frågor i anledning av expropriationsmålet avseende Käsö

---

I motion nr 5 till Brännö Bys Samfällighetsförenings årsmöte 2023 har ställts två frågor, se bilaga 1. Frågeställningarna och svar kan sammanfattas enligt nedan.

1. Varför har Samfällighetsföreningen inte åberopat kommunens markvärden som jämförelse i expropriationsmålet vid Mark- och miljödomstolen?

Samfällighetsföreningen har låtit inhämta värderingar från två av Sveriges mest välrenommerade värderingsföretag CBRE och Newsec. Dessa företag har framfört följande i anledning av frågeställningen.

CBRE: CBRE har tagit del av den i motionen tillagda rapporten "Riktvärden – Arrenden för kommersiell verksamhet". Vi delar inte synen att kommunens värderingar är vägledande utan det är i stället affärer utförda på den öppna marknaden som skall ligga till grund för värderingen. Det bilagda dokumentet är ett försök att harmonisera arrendenivåer. Dessa riktvärden är just riktvärden och författaren till dokumentet konstaterar själv att "*Det är viktigt att påpeka att riktvärdena enbart är till som stöd och att varje arrendeupplåtelse är unik, därmed kan inte riktvärdena användas fullt ut utan en bedömning måste alltid komplettera riktvärdena.*". Dokumentet listar senare flertalet olika värdenivåer som antingen tycks emanera från taxering eller från kommunala prislistor men det som förenar dem är att det handlar om mark med detaljplan eller på annat sätt med säkrad användning av denna. Det som skänker värde till mark är just förmågan att skapa intäkter. Värdecyklen brukar beskrivas som exponentiell där väldigt lite händer med värdet från jungfrulig mark fram till att detaljplan vinner laga kraft då merparten av värdet för obebyggd mark skapas. Först då vet marknaden vad man får göra, när man får göra det, hur man får göra det och hur mycket man får göra det. Det illustreras också av att i det bilagda dokumentet resoneras främst i termer av kr/kvm BTA vilket alltså är byggrätt som garanteras genom detaljplan. I föreliggande fall så är hela objektet belastat med strandskydd samt att Käsö är idag ett militärt skyddsobjekt. CBRE anser inte att en potentiell investerare skulle jämföra värderingsobjektet med detaljplanelagd mark i Göteborg eller i andra delar av Sverige då objekt är belastat med stor osäkerhet. Som parentes kan nämnas att skulle kommunens

riktningsangivelse av byggrätt appliceras på den befintliga bebyggelsen som värderingen omfattar skulle ett betydligt lägre värde erhållas än den värdering som CBRE utfört åt Samfällighetsföreningen i målet om expropriation.

Newsec: Försäljningen av Stora Varholmen gjordes efter den värdering som utförts av Newsec på uppdrag av Samfällighetsföreningen och har således inte beaktats. På Stora Varholmen fanns vid försäljningen 87 stugor och således blev försäljningsvärdet per stuga cirka 850 tkr eller cirka 19 300 kr/kvm BOA (taxerad area 3 833 kvm). På Känsö har vi antagit en total BOA om cirka 1 000 kvm vilket då med ovanstående beräkning borde betinga ett värde om 19,3 mkr. Att jämföra Känsö med markvärderingar på fastlandet där detaljplaner finns eller upptagna i kommunens översiktsplan är inte korrekt. Möjligheten att på Känsö få igenom en detaljplan och kunna bebygga marken är obefintlig. Mark utan sådan möjlighet betingar i dagsläget inget värde.

2. Varför har Samfällighetsföreningen i expropriationsmålet vid Mark- och miljödomstolen godtagit Fortifikationsverkets påstående om att byggnaderna på Känsö ägs av Staten?

Utgångspunkten för frågan stämmer inte med verkligheten. Samfällighetsföreningen har inte godtagit att byggnaderna på Känsö ägs av Staten. Wistrand advokatbyrå har på Samfällighetsföreningens uppdrag inom ramen för expropriationsmålet inte närmare utrett frågan om vem som ägare byggnaderna på Känsö. Däremot har stor vikt lagts vid att reda ut vilka byggnader som fanns på ön innan det att Staten tog Känsö i anspråk. I den utredningen har Sylve Thörnqvist varit behjälplig med historiska dokument. En sammanfattning av utredningen finns presenterad i Samfällighetsföreningens svarsskrifter i expropriationsmålet, bilaga 2-3. Anledningen till att någon närmare utredning om äganderättsförhållandena inte skett står att finna i den s.k. influensregeln i expropriationslagen.

Influensregeln innebär att vid bestämmandet av ett marknadsvärde vid en expropriation så ska bortses från expropriationsföretagets påverkan på värdet. 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 influensregeln beaktas såväl expropriationsföretagets positiva inverkan på marknadsvärdet som dess negativa inverkan på marknadsvärdet. Fastighetens marknadsvärde ska således utifrån influensregeln värderas utan hänsyn tagen till Statens inverkan på ön. Därmed saknar äganderätten till och det eventuella värdet av byggnader uppförda efter det att Staten tagit Känsö i anspråk betydelse.

Samfällighetsföreningen har sålunda inte gett uttryck för någon uppfattning om äganderätten till de byggnader som uppförts av Staten efter att Staten tagit Känsö i anspråk eftersom de saknar betydelse för värderingen.

Enligt lagstiftarens anvisningar måste en värdering av Käsö utgå från en fiktiv situation där Staten inte tagit Käsö i anspråk, och enkelt uttryckt, att de byggnader som Staten därefter uppfört inte finns.

Huruvida Staten, Samfälligheten eller delägarna till Käsö äger byggnaderna uppförda av Staten efter att Käsö tagits i anspråk av Staten anser vi inte vara en fråga för Samfällighetsföreningen att uttala sig om inom ramen för expropriationsmålet som i sak endast handlar om att fastställa vilken expropriationsersättning som ska utgå med bl.a. beaktande av influensregeln. Vi anser inte att frågan om vem som äger dessa byggnader är en del av Samfällighetsföreningens uppdrag att förvalta Käsö.