



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, slutliga beslut 2023-03-20 i mål nr F 1369-22, se bilaga A

## PARTER

### Klagande och motpart

1. Staten genom Fortifikationsverket  
631 89 Eskilstuna

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

2. Brännö bys samfällighetsförening, 717906-1473  
Husviksvägen  
430 85 Brännö

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

## SAKEN

Avvisning

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS BESLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår Fortifikationsverkets överklagande.
2. Mark- och miljööverdomstolen ändrar punkten 2 i mark- och miljödomstolens beslut enligt följande:

*2. Fortifikationsverket ska till Brännö bys samfällighetsförening utge ersättning för rättegångskostnader med 561 904 kr, varav 454 000 kr avser ombudsarvode och*

*107 904 kr avser utlägg, jämte ränta enligt 6 räntelagen (1975:635) på beloppet  
561 904 kr från 2023-03-20 till dess betalning sker.*

3. Fortifikationsverket ska betala ersättning till Brännö bys samfällighetsförening för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 24 375 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för detta beslut till dess betalning sker.

---

## **BAKGRUND**

Marksamfälligheten Brännö s:86 i Göteborgs kommun är belägen i Göteborgs södra skärgård, strax väster om öarna Brännö och Styrso. Samfälligheten består av öarna Käsö och Käsö Fjärskär samt vissa mindre skär och omgivande vattenområden. Samfälligheten Brännö s:86 förvaltas av Brännö bys samfällighetsförening.

Regeringen lämnade den 8 april 2021 Fortifikationsverket tillstånd att genom expropriation med äganderätt ta i anspråk samfälligheten Brännö s:86. Fortifikationsverket ansökte därefter, den 4 april 2022, om stämning mot Brännö bys samfällighetsförening med yrkande att med äganderätt få överta samfälligheten Brännö s:86 mot en inträngsersättning om 25 miljoner kr. Mark- och miljödomstolen utfärdade stämning på Brännö bys samfällighetsförening och på okända sakägare. Efter kungörelse av stämmningsansökan inkom flera ägare till delägarfastigheter i samfälligheten med yttrande till mark- och miljödomstolen där de gjorde gällande att Brännö bys samfällighetsförening inte var behörig att företräda ägarna till delägarfastigheterna i målet hos mark- och miljödomstolen.

I beslut den 20 mars 2023 avvisade mark- och miljödomstolen Fortifikationsverkets ansökan. Detta eftersom mark- och miljödomstolen bedömde att det är ägarna av delägarfastigheterna i samfälligheten som rätteligen ska anses vara motparter i expropriationsprocessen. Fortifikationsverket, som ansökt om stämning mot Brännö bys samfällighetsförening, hade således enligt mark- och miljödomstolen riktat talan mot fel part. Domstolen bedömde att det inte heller kunde komma i fråga att låta ägarna av delägarfastigheterna träda in i processen i stället för Brännö bys samfällighetsförening.

## **YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Fortifikationsverket** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand ska förklara att Brännö bys samfällighetsförening äger rätt att företräda samfälligheten och återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning, samt i andra hand återförvisa målet för fortsatt handläggning.

**Brännö bys samfällighetsförening** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska förplikta Fortifikationsverket att till Brännö bys samfällighetsförening utge full ersättning för dess rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen och i tillstånds-ärendet med totalt 974 154 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 20 mars 2023 till dess betalning sker. Av det totala beloppet avser 643 000 kr ombudsarvode, 136 323 kr utlägg och 194 831 kr mervärdesskatt. Oavsett utgången i övrigt har föreningen yrkat att punkten 2 i mark- och miljödomstolens beslut ska ändras så att ränta på rättegångskostnaderna ska utgå enligt 6 § räntelagen. Brännö bys samfällighetsförening har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

**Fortifikationsverket** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens beslut såvitt avser ersättning för rättegångskostnader men har medgett att ränta enligt 6 § räntelagen ska utgå på rättegångskostnaderna från dagen för mark- och miljödomstolens beslut.

#### **UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Fortifikationsverket** har i fråga om Brännö bys samfällighetsförenings ställning som sakägare i expropriationsprocessen anfört detsamma som i målet hos mark- och miljödomstolen. Verket har därutöver anfört i huvudsak följande.

Mark- och miljödomstolen kungjorde en kallelse på okända borgenärer med anledning av Fortifikationsverkets stämmningsansökan. Ett flertal delägare hörsammade kallelsen och gav in yttranden till domstolen och gjorde gällande att de var att betrakta som sakägare och att Brännö bys samfällighetsförening inte ägde rätt att företräda samfälligheten. För det fall föreningen inte är rätt part skulle mark- och miljödomstolen därför inte ha avvisat ansökan utan utfärdat stämning mot de enskilda delägarna eftersom dessa blivit kända under målets handläggning. Målet ska därför återförvisas till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning varvid domstolen ska utfärda stämning mot delägarna.

Om Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att avvisningsbeslutet är riktigt görs det gällande att det förekommit ett grovt rättegångsfel i mark- och miljödomstolen eftersom Fortifikationsverket betagits rätten att argumentera i fråga om avvisning, särskilt mot bakgrund av bestämmelserna i 5 kap. 5 och 6 § expropriationslagen (1972:719).

I fråga om rättegångskostnader har verket anfört att mark- och miljödomstolen gjort en korrekt bedömning av skäligheten av yrkad ersättning.

**Brännö bys samfällighetsförening** har anfört bl.a. följande.

*I fråga om föreningen är sakägare och rätt motpart till Fortifikationsverket*

Frågan om ett mål om expropriation omfattas av begreppet förvaltning av samfällighet är en rättslig fråga. I det fall en expropriationstalan omfattas av begreppet förvaltning ska samfälligheten företrädas av Brännö bys samfällighetsförening och motsatsvis, dvs. om expropriationstalan inte omfattas av begreppet förvaltning, ska samfälligheten företrädas av delägarna. Samfälligheten kan inte företrädas av både samfälligheten och delägarna. Frågan överlämnas därför till domstolen för bedömning.

*I fråga om rättegångskostnader*

Brännö bys samfällighetsförening har alltsedan den bildades behandlats som sakägare och part gällande alla åtgärder som avser Brännö s:86, innefattande frågan om expropriation. Därmed har föreningen nödgats vidta alla de åtgärder som krävts för att tillvarata medlemmarnas intresse, i synnerhet de stora ekonomiska intressen som finns i anledning av expropriationsfrågan. Processen har pågått i närmare 10 år och handlar om den mest ingripande ekonomiska åtgärd som någon kan utsättas för. Föreningen har haft att ta hänsyn till ett mycket stort antal medlemmars ekonomiska och känslomässiga intressen. Ombudet har haft att utreda en mängd frågeställningar som kommit från såväl enskilda medlemmar som från Brännö bys samfällighetsförening. Det aktuella målet är också unikt i svensk rättshistoria. De värderingsutlåtanden som Fortifikationsverket åberopat har varit så bristfälliga att de inte kunnat läggas till grund

för värdering av expropriationsobjektet. Fortifikationsverkets utlåtanden har utgått från en felaktig legal utgångspunkt utan hänsyn till den s.k. influensregeln. Det har varit nödvändigt och skäligt att inhämta egna värderingar. Kostnaderna för de båda värderingarna som åberopats av föreningen är marknadsmässiga för den expertis som krävs för att bedöma ett så unikt ärende. Mark- och miljödomstolens beslut avseende rättegångskostnaderna strider mot principerna att motpart i ett expropriationsmål ska gå skadeslös ur processen. Därmed strider beslutet även mot EKMR:s skydd för egendom.

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS SKÄL

Fortifikationsverket har gjort gällande att det förekommit ett grovt rättegångsfel i mark- och miljödomstolen om Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att avvisningsbeslutet är riktigt. Mark- och miljööverdomstolen bedömer dock att det inte förekommit något grovt rättegångsfel i mark- och miljödomstolen eftersom parterna har haft möjlighet att argumentera i frågan om vem som ska ha rätt att företräda samfälligheten. Det finns således inte skäl att återförvisa målet till mark- och miljödomstolen av det skälet.

#### *Sakägare och rätt motpart till Fortifikationsverket*

Den huvudsakliga frågan i målet är om det är Brännö bys samfällighetsförening eller ägarna av de fastigheter som ingår i samfälligheten (delägarna) som rätteligen är att anse som sakägare och motparter till Fortifikationsverket avseende processen om expropriationsersättning vid övertagande av äganderätten av samfälligheten

Det kan inledningsvis konstateras att frågan om en samfällighetsförening eller ägarna av de fastigheter som ingår i samfälligheten kan anses vara behörig att företräda samfälligheten har behandlats i bl.a. förarbetena till fastighetsbildningslagen (1970:988) och i några rättsfall i anslutning till den lagstiftningen och anläggningslagen (1973:1149). I förarbetena till fastighetsbildningslagen anges att om en förrättning angår samfälld mark blir ägarna av de fastigheter som har del i samfälligheten sakägare. Om en samfällighet är föremål för föreningsförvaltning enligt

lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter är dock i stället föreningen sakägare. Föreningen och delägarna är således inte samtidigt sakägare när förrättningen angår den samfälliga marken. Rör förrättningen däremot delaktigheten i samfälligheten är föreningen inte sakägare. (Se prop. 1988/89:77 s. 83.) Om frågan i stället rör förhållandet mellan föreningen och tredje man kan frågan falla inom föreningens kompetensområde, vilket innebär att föreningen är sakägare (jfr NJA 2008 s. 765 och NJA 1983 s. 188).

Frågan om såväl expropriationstillstånd som fullföljandet av ett sådant tillstånd vid domstol prövas enligt expropriationslagens (1972:719) bestämmelser. Sakägarbegreppet förekommer i flera av lagens bestämmelser. Någon uttrycklig definition av begreppet sakägare finns dock inte i expropriationslagen. Eftersom sakägarbegreppet ges olika innebörd i olika lagstiftningar måste utgångspunkten vara att en uttolkning av sakägarbegreppet i dessa processer angående expropriation ska ske utifrån expropriationslagens bestämmelser (jfr SOU 1969:50 s. 63 och Dahlsjö m.fl., Expropriationslagen [7 juli 2022, version 3B] kommentaren till 1 kap. 5 § andra stycket).

Av 1 kap. 5 § andra stycket expropriationslagen framgår att bestämmelserna i den lagen om sakägare inte gäller innehavare av fordran för vilken fastigheten svarar. I lagkommentaren till bestämmelsen finns en redogörelse för sakägarbegreppet där bl.a. följande anförs.

”Innebörden av att vara sakägare är dels processuell, dels materiell. Den processuella sidan består i att en sakägare har rätt att uppträda som part i expropriationsmålet, medan avsaknaden av sakägarskap utgör ett processhinder. I materiellt hänseende kan en sakägare vara berättigad till expropriationsersättning. En i doktrinen förekommande missuppfattning är emellertid att en förutsättning för att vara sakägare är att det föreligger en rätt till sådan ersättning. Att på så sätt begränsa sakägarkretsen är inte korrekt. Däremot går det med säkerhet att säga att andra än dem som är sakägare inte är berättigade till expropriationsersättning. Att någon är sakägare är alltså – utöver en processförutsättning – en förutsättning för

att ett ersättningsanspråk ska kunna bifallas.” (Se Dahlsjö m.fl., a.a., kommentaren till 1 kap. 5 § expropriationslagen).

Fortifikationsverket har i sin stämningsansökan i mark- och miljödomstolen yrkat att med äganderätt överta samfälligheten Brännö s:86 och att för äganderätten till samfälligheten Brännö s:86 utge intrångsersättning med sammanlagt 25 miljoner kr. I ansökan har Brännö bys samfällighetsförening angetts som svarande i målet.

Till stöd för att Brännö bys samfällighetsförening ska anses vara rätt part i målet har Fortifikationsverket bl.a. hänvisat till 5 kap. 23 § expropriationslagen. Enligt bestämmelsens första stycke ska ersättning bestämmas särskilt för varje sakägare. Av andra stycket framgår dock att om expropriation avser samtliga delägares andel i samfällighet eller del av denna och om det finns för samfälligheten känd styrelse eller förvaltare med rätt att uppbära medel som härrör från samfälligheten, kan domstolen utan hinder av första stycket bestämma gemensam ersättning för delägarna i den mån nedsättning inte ska ske enligt 6 kap. 1 § första stycket.

I förarbetena till bestämmelsen anges följande.

”Paragrafen innehåller regler om bestämmande av expropriationsersättning då flera sakägare finns och om ersättningens fördelning på olika ersättningsarter. [– – –] Regeln om att ersättning skall bestämmas särskilt för varje sakägare är tillämplig också när expropriation sker av samfällighet. Särskild ersättning skall då bestämmas för var och en av delägarna. När antalet delägare är stort, kan denna ordning tynga utredningen och handläggningen av målet i betydande grad. Det är i sådant fall angeläget att man undviker en uppdelning av ersättningen på de olika delägarna. Särskilt påtagligt är detta när de ersättningar som tillkommer varje sakägare uppgår till obetydliga belopp.” (Se prop. 1972:109 s. 300.)

I lagkommentaren till bestämmelsen i 5 kap. 23 § expropriationslagen anges bl.a. om domstolens möjlighet att bestämma en gemensam ersättning att regeln i andra stycket



är utformad som en undantagsbestämmelse i förhållande till första stycket. Det finns inte någon skyldighet att döma ut en gemensam ersättning. Domstolen är alltid oförhindrad att bestämma ersättning till varje delägare. Om det inte är alltför stora svårigheter med detta, torde det vara mest praktiskt att så sker. (Se Dahlsjö m.fl., a.a., kommentaren till 5 kap. 23 § expropriationslagen).

För att en gemensam ersättning ska kunna dömas ut är det flera förutsättningar som måste vara uppfyllda. Den första förutsättningen är att expropriationen avser samtliga delägares andel i samfälligheten. Denna förutsättning brister t.ex. i de fall då staten ingår bland delägarna eller då en kommun, som exproprierar, själv äger en fastighet som har del i samfälligheten. (Se prop. 1972:109 s. 407 och 427.)

Domstolen har alltså en möjlighet att under vissa förutsättningar bestämma en gemensam ersättning för delägarna i en samfällighet. Mottagare av denna ersättning blir då samfällighetsföreningen. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att bestämmelsen i 5 kap. 23 § andra stycket expropriationslagen inte anger att en samfällighetsförening i en sådan situation inträder som sakägare. 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. Vidare står det domstolen fritt att bestämma ersättning särskilt för varje delägare i en föreningsförvaltd samfällighet, även när förutsättningarna för att bestämma en gemensam ersättning är uppfyllda. Dessa omständigheter talar starkt för att det är de enskilda delägarna, och inte samfällighetsföreningen, som är sakägare i processen. Det kan tilläggas att innebörden av bestämmelsen i 5 kap. 23 § andra stycket expropriationslagen inte kan vara att föreningen är sakägare när förutsättningarna för att bestämma en gemensam ersättning är uppfyllda. För det första har, som redan nämnts, domstolen alltid möjlighet att bestämma ersättning särskilt för varje delägare och för det andra kan det vara svårt att på förhand, dvs. redan vid tillfället för utfärdande av stämning i målet, ha tillräcklig utredning för att veta om förutsättningarna är uppfyllda för att bestämma en gemensam ersättning (se föregående stycke).

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar sammanfattningsvis att expropriationslagen, varken genom dess lagtext eller förarbetsuttalanden, ger uttryck för att en samfällighetsförening kan inta sakägarställning i expropriationsprocessen. 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 bedömning även vid tillämpning av expropriationslagen. Delägarna är således att anse som rätt motpart till Fortifikationsverket i denna process.

*Kan delägarna inträda i processen?*

Nästa fråga är om det funnits förutsättningar för ägarna till de i samfälligheten deläggande fastigheterna att inträda i processen hos mark- och miljödomstolen i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. 6 och 8 § expropriationslagen. Bestämmelserna innebär att om en sakägare blir känd först sedan stämning har utfärdats ska stämning utfärdas även avseende denne. Mark- och miljööverdomstolen finner att bestämmelsen i 5 kap. 8 § expropriationslagen möjliggör en komplettering av sakägarkretsen vartefter nya sakägare blir kända för domstolen. Bestämmelsen kan dock inte tillämpas så att den initialt instämnda sakägarkretsen i sin helhet ersätts av nya sakägare i det fall stämning utfärdats mot fel sakägare. Det finns inte heller något utrymme för att göra en partssuccession enligt 13 kap. 7 § rättegångsbalken eftersom detta förutsätter att processföremålet överlåtits under processens gång. Inte heller bestämmelserna om intervention enligt 14 kap. 9 och 10 § rättegångsbalken är aktuella eftersom detta förutsätter att någon ansöker om att få deltaga i rättegången som intervenient och visar sannolika skäl för att saken rör hans rätt.

Mark- och miljööverdomstolens bedömning enligt ovan innebär att mark- och miljödomstolens beslut att avvisa ansökan var riktigt.

Fortifikationsverkets överklagande ska därför avslås.

*Rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen*

Om expropriationstillstånd beviljats, ska den exproprierande svara för samtliga kostnader som uppkommit i ärendet om tillstånd till expropriation, i målet vid mark- och miljödomstolen och i ärendet om expropriationsersättningens fördelning, allt i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken eller vid en motsvarande tillämpning av något av dessa lagrum (se 7 kap. 1 § expropriationslagen). Fråga om ersättning för kostnad som avses i bl.a. 1 § prövas av mark- och miljödomstolen, även om frågan ej gäller kostnad vid domstolen (se 7 kap. 4 § expropriationslagen).

Brännö bys samfällighetsförening har yrkat att den ska få full ersättning för sina kostnader i mark- och miljödomstolen och i tillståndsärendet. Mark- och miljödomstolen har sammanfattningsvis bedömt att vad som förevarit i målet endast kan motivera en ersättning för 50 timmar avseende ombudsarvode under processen i mark- och miljödomstolen, att ersättning avseende utlägg endast kan medges för en värdering samt att ersättning i tiden före processen i mark- och miljödomstolen inte kan utgå för arbete som avser arrendediskussioner mellan parterna. Ersättning för ombudsarvode före processen i mark- och miljödomstolen har utgått för 30 timmars arbete.

När det gäller den yrkade ersättningen för ombudsarvode under processen i mark- och miljödomstolen finner Mark- och miljööverdomstolen, mot bakgrund av frågorna i målet och att det avsett en åtgärd av ingripande karaktär, att skälig ersättning bör motsvara 80 timmars arbete. Med en timkostnad om 3 415 kr ska ombudsarvodet för den tiden bestämmas till 341 500 kr inklusive mervärdesskatt (273 200 kr exklusive mervärdesskatt). I fråga om utlägg bör ersättning även utgå för registersökningar, dvs. 1 654 kr inklusive mervärdesskatt (1 323 kr exklusive mervärdesskatt). Vad gäller övrig ersättning för ombudsarvode och utlägg för värderingar finner Mark- och miljööverdomstolen inte skäl att frånga den bedömning som mark- och miljödomstolen gjort, dvs. att ersättning för ombudsarvode ska utgå för 30 timmars arbete med en timkostnad om 3 000 kr exklusive mervärdesskatt för tiden före processen i mark- och miljödomstolen och ersättning för utlägg ska utgå avseende en värdering med 85 000 kr exklusive mervärdesskatt.

Det ovan sagda innebär att ombudsarvodet för tiden under processen i mark- och miljödomstolen ska bestämmas till 341 500 kr inklusive mervärdesskatt och för tiden dessförinnan med 112 500 kr inklusive mervärdesskatt, tillhoppa 454 000 kr. Ersättning för utlägg ska utgå med 106 250 kr för värdering inklusive mervärdesskatt och 1 654 kr för registersökningar inklusive mervärdesskatt, tillhoppa 107 904 kr. Sammanlagt ska ersättning för rättegångskostnader utgå med 561 904 kr. På beloppet ska utgå ränta enligt 6 § räntelagen.

#### *Rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen*

Samfällighetsföreningen har yrkat ersättning för rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen med 143 750 kr avseende ombudsarvode inklusive mervärdesskatt motsvarande en ungefärlig tidsåtgång om 30 timmars arbete. Fortifikationsverket har vitsordat ett belopp om 24 375 kr inklusive mervärdesskatt motsvarande 5 timmars arbete.

I högre rätt svarar den exproprierande för sina egna kostnader och för kostnad som uppkommit för motpart genom att den exproprierande fullföljt talan, i den mån inte annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken. I övrigt gäller 18 kap. rättegångsbalken beträffande skyldigheten att svara för kostnad i högre rätt. (Se 7 kap. 3 § expropriationslagen.)

Bestämmelsen innebär att den exproprierande svarar för motpartens kostnader i den högre rätten, om det är den exproprierande som överklagat. Om sakägaren har överklagat tillämpas 18 kap. rättegångsbalken för ansvaret att betala sakägarens kostnader. Vinner sakägaren i den högre rätten ersätts hans kostnader där enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken av den exproprierande. Sakägaren får alltså svara för sina egna kostnader enbart om han själv har överklagat och sedan förlorat. Om både den exproprierande och sakägaren överklagat får sakägaren en viss kostnadsersättning även om han förlorat och den exproprierande vunnit, nämligen i den utsträckning som kostnaden har orsakats av motpartens överklagande. (Se Dahlsjö m.fl., a.a., kommentaren till 7 kap. 3 § expropriationslagen). Bestämmelsen i 7 kap. 3 §

expropriationslagen har ansetts tillämplig även om överklagandet enbart rör frågan om rättegångskostnader (se NJA 1994 s. 523).

Såväl Fortifikationsverket som Brännö bys samfällighetsförening har överklagat mark- och miljödomstolens beslut. Frågorna i målet i Mark- och miljööverdomstolen har avsett dels frågan om det var rätt att avvisa Fortifikationsverkets talan i mark- och miljödomstolen, dels Brännö bys samfällighetsförenings ersättning för rättegångskostnader i lägre instans. De rättegångskostnader som Brännö bys samfällighetsförening yrkat ersättning för i Mark- och miljööverdomstolen får till största delen anses föranledda av föreningens eget överklagande. Med hänsyn till detta och till utgången i målet vad gäller föreningens yrkande om rättegångskostnader finner Mark- och miljööverdomstolen att Brännö bys samfällighetsförening får anses skäligen tillgodosedd med det av Fortifikationsverket vitsordade beloppet om 24 375 kr avseende ombudsarvode inklusive mervärdesskatt.

#### *Sammanfattning*

Mark- och miljööverdomstolens bedömning ovan innebär att det var rätt av mark- och miljödomstolen att avvisa ansökan, att Brännö bys samfällighetsförening ska tillerkännas ersättning för rättegångskostnader avseende ombudsarvode i mark- och miljödomstolen för 80 timmars arbete med 341 500 kr inklusive mervärdesskatt samt att ersättning även ska utgå för utlägg avseende registersökningar. Fortifikationsverket ska även betala ersättning för föreningens kostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 24 375 kr avseende ombudskostnader.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2024-07-23

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ylva Osvald, hovrättsråden Johan Svensson och Margaretha Gistorp, referent, samt adjungerade ledamoten Erik Sjöstedt.

Föredragande har varit Elin Haubitz Man.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

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

Aktbilaga 122  
Mål nr F 1369-22

## RÄTTEN

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

## Kärande

Fortifikationsverket  
631 89 Eskilstuna

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

## Motpart

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

## Övriga intressenter

- Christina Brenne  
Runhällsgatan 27  
423 43 Torslanda
- Gustaf Brännberg  
Bolmörtsvägen 5  
232 54 Åkarp
- Linda Falkenberg  
Asplyckevägen 25  
429 31 Kullavik
- Lars-Erik Fhager  
Storesandsvägen 21  
430 82 Donsö
- Lars-Olof Fhager  
Grytefötsvägen 9  
430 82 Donsö

---

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

6. Vilhelm Fhager  
Grytefotsvägen 17  
430 82 Donsö

7. Mats Flodin  
Wittstocksgatan 7  
115 24 Stockholm

8. Elisabeth Haglind  
Solhöjdsgränd 6  
426 76 Västra Frölunda

9. Joel Karlsson  
Landsvägsgatan 38  
413 04 Göteborg

10. Marianne Lahger  
Storebackegatan 12 D  
413 18 Göteborg

11. Ylva Larsson  
Kärleksstigen 5  
430 85 Brännö

12. Anders Littke  
Säbyvägen 2  
471 93 Kållekärr

13. Anitha Lorén  
Södra Viktoriagatan 48  
411 30 Göteborg

14. Dan Lorén  
Kärleksstigen 5  
430 85 Brännö

15. Johan Lorén  
Köpmannagatan 9  
245 65 Hjärup

16. Peter Nilsson  
Storebackegatan 12 D  
413 18 Göteborg



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

18. Magnus Olofsson  
Östra Hovdalen 19  
423 61 Torslanda

19. Martin Olofsson  
Brendsvollveien 19  
NO-1383 Asker  
Norge

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

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

22. Anna Schlegel  
Örtagårdsgatan 26  
434 42 Kungsbacka

23. Sven Segerstad  
Svenkebovägen 7  
433 76 Jonsered

24. Nina Silfverblad  
Gullbrings Väg 5  
423 34 Torslanda

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

26. Ingemar Törnqvist  
Galteövägen 74  
430 85 Brännö

27. Leif Gerhard Törnqvist  
Haråsgatan 5  
414 62 Göteborg

28. Sylve Törnqvist  
Ledfyrsvägen 5 A  
423 40 Torslanda

29. Carl-Göran Wallander  
Husviksvägen 124  
430 85 Brännö

30. Eva Wallander  
Husviksvägen 124  
430 85 Brännö

31. Gunilla Wikstrand  
Fjällkroken 9 Lgh 1301  
504 61 Borås

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

33. Magnus Östeberg  
Valnötsgatan 3  
426 74 Västra Frölunda

**SAKEN**

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

---

Målet genomgås och mark- och miljödomstolen antecknar följande.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Staten genom Fortifikationsverket

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Brännö bys samfällighetsförening

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

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

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

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

#### Mats Flodin

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

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

Leif Törnqvist

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

Sylve Törnqvist

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

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

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



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

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

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

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

Övriga som har avhört i frågan (urval)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mark- och miljödomstolen meddelar följande

#### **BESLUT**

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

#### **SKÄL FÖR BESLUT**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Göran Stenman



## Hur man överklagar

MMD-11

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

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

### Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i beslutet.

### Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar domstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

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

### Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

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

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

### Vill du veta mer?

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

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



## Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

---

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

### Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

### Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

### Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress, e-postadress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

### Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

### Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se [www.hogstodomstolen.se](http://www.hogstodomstolen.se)