

Förvaltningsrätten  
11576 Stockholm

**Överklagande av kommunstyrelsens i Danderyd beslut fattat den 3 oktober 2016  
rörande detaljplan för fastigheterna Reidmar 7 och 8**

**Överklagat beslut**

Se vidare handling A med bilagorna 1-5.

**Klagande**

I handlingen, benämnd A, med bilagorna 1-5 överklagas härmed kommunstyrelsens beslut. Klagande är samtliga fysiska personer som undertecknat denna handling. Samtliga är kommuninnevånare i Danderyd, så även vi som undertecknat denna handling. Vi är alltså alla talesberättigade i detta ärende.

Djursholm 2016-10-19

Tofte Märlind  
341111-5037  
Vendevägen 63  
18266 Djursholm

Barbro Märlind  
381204-5809  
Vendevägen 63  
18266 Djursholm

FÖRVALTNINGSRÄTTEN	
I STOCKHOLM	
2016 -10- 21	
Inlämnad vid personligt besök	
Målnr:.....	22111-16
Aktbil:.....	9.....Avd:.....33

2016 -10- 21

Inlämnad vid personligt besök

Målnr: 22-111-16

Aktbil: 9 Avd:

Förvaltningsrätten  
11576 Stockholm

A:1

## Överklagande av kommunstyrelsens i Danderyd beslut fattat den 3 oktober 2016 rörande detaljplan för fastigheterna Reidmar 7 och 8

### 1. Yrkanden

Vi yrkar att förvaltningsrätten upphäver kommunstyrelsens i Danderyd beslut fattat den 3 oktober 2016 i följande tre delar:

- att godkänna start-PM för projekt Reidmar 7-8
- att ta fram en ny detaljplan enligt standard-planförfarande avseende fastigheterna Reidmar 7 och 8 samt
- att ingå ett principavtal med den i förhand utsedde exploatören Daniel Özboyaci med tillhörande bolag

Vi yrkar vidare att Förvaltningsrätten beslutar att kommunstyrelsens beslut enligt ovan inte får verkställas i avvaktande på prövningen av vårt överklagande (inhibition).

### 2. Grunder för yrkandena

Vi menar att beslutet i de delar som överklagandet avser inte är lagligen grundat utan strider mot lag eller annan författning. Kommunen har således fattat sitt beslut utan att beakta följande:

- Kommunen har underlåtit att innan beslut fattats begära permutation från Kammarkollegiet jämlikt 1 och 2 § permutationslagen (1972:205) avseende villkor i det gåvobrev som legat till grund för kommunens äganderätt av uppförd byggnad på fastigheten Reidmar 8 samt av villkoren avseende tomtens i köpeavtalet mellan Djursholms stad och Djursholms AB.
- Kommunens beslut att använda s.k. standardförfarandet (enkelt planförfarande) i stället för utökat planförfarande strider mot plan- och bygglagen eftersom en ändring av detaljplanen dels inte är förenlig med översiktsplanen för Danderyds kommun, dels är av betydande intresse för allmänheten samt dels kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, jfr 5 kap. 7 § plan- och bygglag (2010:900).
- Kommunens beslut strider mot kommunallagens förbud att gynna viss enskild näringsidkare, 2 kap. 8 § 2 st kommunallagen (1991:900).

### 3. Omständigheter till stöd för överklagandet

#### Underlåtenhet att ansöka om permutation avseende villkor i gåvobrev, fastigheten Reidmar 8

En exploatör vill riva befintliga byggnader på sin fastighet Reidmar 7 och bygga bostäder. Gällande detaljplan medger inte detta utan planen måste först ändras. För att få större lönsamhet vill exploatören köpa en angränsande fastighet, Reidmar 8, ägd av kommunen. Den på fastigheten uppförda byggnaden skänktes 1937 till Djursholms stad av makarna Lychou. Gåvobrevet föreskrev bl.a., se bilaga 2a, "att lägenheterna i byggnaden för all framtid skall användas till pensionärsbostäder eller för liknande ändamål".

Kommunen (drätselkammaren i Djursholm) accepterade gåvan. Kommunen sålde sedermera fastigheten med tillhörande byggnad till sitt helägda bostadsbolag Danderydsbostäder AB. Efter en tid uppmärksammade en arvinge till makarna Lychou, kommerserådet Dag Lychou, att gåvovillkoren inte tillämpades som avsetts. Detta erkände kommunen, se bilaga 3, och bad skriftligen om ursäkt och försäkrade att man fortsättningsvis skulle respektera gåvogivarens intentioner. Kommunen ingick i anledning av sin skriftliga utfästelse ett avtal med Danderydsbostäder AB om att lägenheterna i byggnaden på fastigheten Reidmar 8 även i framtiden skulle nyttjas som kategoribostäder för pensionärer eller för liknande ändamål. 1997 såldes fastigheten tillbaka till kommunen.

Kommunen är numera av uppfattningen att de villkor som uppställts i den ursprungliga gåvourkunden inte längre är giltiga, då äganderätten till fastigheten under viss tid övergått till annan juridisk person. Vi menar att kommunens slutsats i denna del är felaktig. De stipulerade gåvovillkoren är fortfarande juridiskt bindande

A:2

för kommunen och ett frångående av dessa förutsätter att kommunen ansöker till Kammarkollegiet angående permutation. Så har emellertid inte skett, se bilaga 4.

Jur prof em Reinhold Fahlbeck har sammanfattat sina synpunkter på aktuellt gåvobrev samt bestämmelser om permutation, se bilaga 5.

Beslutet att använda standardförfarandet (enkelt planförfarande) i stället för utökat planförfarande strider mot plan- och bygglagen

Enligt översiktsplanen i Danderyds kommun, 2013-2030, ingår Reidmar 8 i ett kulturhistoriskt miljöområde. Varken Reidmar 7 eller 8 är enligt översiktsplanen att anse som utvecklingsområden.

Ösbysjön, som är belägen ca 100 m från Reidmar 8, beskrivs vidare i översiktsplanen på följande sätt "en svagt bräckt havsvik med delvis sötvattenkaraktär ... intilliggande våtmarker hyser ett rikt fågelliv och utgör biologiskt rika miljöer". I översiktsplanen konstateras vidare att Ösbysjön är ett ekologiskt känsligt område. Slutligen anges särskilt att Ösbysjön är en populär badsjö.

I den startpromemoria som ska ligga till grund för detaljplaneändringen framgår att en parkeringsanläggning för 69 bilar ska byggas under mark, under Ösbysjöns vattennivå. Detta kan uppenbarligen komma att påverka Ösbysjön och intilliggande markområden menligt.

Sammanfattningsvis strider kommunens beslut att använda standardförfarande istället för utökat planförfarande mot bestämmelserna i 5 kap. 7 § 1 st. punkt 1-3 plan- och bygglagen (2010:900)

Beslutet strider mot kommunallagens förbud att gynna viss enskild näringsidkare

Av kommunallagens 2 kap. 8 § 2 st. framgår att enskild näringsidkare inte får gynnas. Kommunen har i sitt beslut uttryckligen angivit att man skall skriva ett principavtal med den tilltänkte exploatören Daniel Özboyaci med bolag avseende fastigheten Reidmar 8.

Fastigheterna Reidmar 7 och 8 ligger i centrala Djursholm och får därför anses som synnerligen attraktiva för exploatering.

Den tilltänkte exploatören Daniel Özboyaci med bolag har såvitt känt ingen tidigare erfarenhet av att driva kommersiella byggprojekt.

Vi har, då vi följt upp de bolag som Daniel Özboyaci är/har varit involverad i, sammanlagt 46 stycken, varav flertalet inte har någon verksamhet alls, kunnat konstatera att inget av dessa ägnat sig åt exploatering av byggprojekt.

Vi har vidare kunnat konstatera att det största bolaget i exploatörens innehav är KTI AB vars verksamhet skall avse:

*"att bedriva kem och vit tvätt, import av kläder, textilier, uniformer, skinn och läderartiklar, skoreparationer, fastighetsförvaltning, äga fast egendom, renovering av stolar och service- och reparationer av bussar och därmed förenlig verksamhet"*.

Omsättningen uppgick under 2015 till 69470 kkr.

Exploatören äger vidare genom bolaget Gula Backar AB fastigheten Reidmar 7. Verksamheten i detta bolag skall avse:

*"uthyrning och förvaltning av fastigheter"*

Omsättningen uppgick under 2015 till 1568 kkr.

Kommunen har alltså valt att ge denne enskilde näringsidkare möjlighet att exploatera en fastighet i centrala Djursholm för bostadsändamål, trots att den tilltänkte exploatörens huvudsakliga sysselsättning är att bedriva kemtvätt- och skoservice, inte att fungera som byggherre. Såvitt känt har inte ens kommunen undersökt om det kan finnas andra näringsidkare, med dokumenterad erfarenhet av att driva kommersiella byggprojekt, som kan ha intresse av att exploatera aktuellt markområde och bygga bostäder.

Några objektiva omständigheter som motiverar varför kommunen i detta tidiga skede har beslutat att ingå ett principavtal med nu aktuell exploatör har inte framkommit.

Mot bakgrund härav går det inte att dra någon annan slutsats än att kommunen valt att, av skäl som för oss är oklara, gynna viss enskild näringsidkare. Detta strider mot Kommunallagen.

4. Övrigt

Kommunens beslut var inte enhälligt. MP och C reserverade sig och deras välskrivna reservationer är också bilagda.

Omgivande grannar ifrågasätter kommunens beslut och har för ändamålet bildat en arbetsgrupp, Reidmars Vänner. Vi har har bl a via Kammarkollegiet, Länsstyrelsen och Lantmäteriet undersökt om Lychous intentioner följts eller om man genom permutation i gåvoinstitutet eller en eventuell stiftelse hanterat frågan. Vi har inte hittat någon sådan indikation (Bilaga 4).

Djursholm 2016-10 -18  
För Reidmars Vänner

*Thim* ✓ *Barbro Mär Lind* ✓

Tofte Mär Lind och Barbro Mär Lind  
Vendevägen 63, Djursholm  
Tel: 087553937; 070-7414883

341111-5037 och 381204-5809

Bilagor:

- 1. Kommunstyrelsen beslut
- 2: A. Gåvoavtalet avseende Reidmar 8
- B. Köpeavtal Djursholms AB/Djursholms stad
- 3. Danderyds åtagande att följa gåvogivarens villkor avseende fastigheten Reidmar 8
- 4. Anteckningar rörande kontakter med bl.a. myndigheter avseende fastigheterna Reidmar 7 och 8.
- 5. Prof em Fahlbecks kommentarer till permutationsfrågan

✓ Michael Billow, Vendeshjgen 2, 18260 Djursholm 580830-0050

*[Signature]*

✓ Christer Lidgard, Svansbjen 2b, 18260 Djursholm 580107-107

*[Signature]*

✓ Kersten Huserberg, Fafnerstigen 6, 730111-0172

*[Signature]*

✓ Felix Emarth, Fafnershyen 5b, 790926 0032

*[Signature]*

✓ Louise Hallenborg, Fafnershyen 9, 750512-9325

*[Signature]*

✓ PHILIP HALLENBORG, FAFNERSTIGEN 9, 730926-1076

*[Signature]*

✓ RICHARD WALLENSTEN TORSTENSONSV. 7 D, 450201-0491

✓ Uliadewa Wallensten - " - 460306-0205

✓ ANNILIA JUHLIN VENDEV. 57, 730526-0528

*[Signature]*

(Bo)

✓ STEFAN JÜHLIN VENDEU 57, 671222-1057

✓ Frank von Harrelp Torstensonsvägen 7L 860217

✓ Janan Schunnesson, Torstensonsvägen 7L 790609  
Jan

✓ Margareta Schreit, Färrevägen 1, 18265 Djursholm  
Margareta Schreit 690305-0109

✓ Carina Wimerl Vendestigen 3 18266 Djursholm  
CARINA WIMERL 461217-1204

✓ Erik Edman Vendevägen 65, 18266 DJURSHOLM 760403 4318

✓ Mikael Otendal Torstensonsvägen 7E, 18266 Djursholm 760822-6937  
Mikael

✓ Thomas Ryberg Kärevägen 90, 18266 Djursholm  
Thomas Ryberg 070-2805035

✓ Ann Ryberg Kärevägen 90, 18266 Djursholm  
Ann Ryberg 010-7138897

✓ JANE LAMBOURNE MODEVÄGEN 6, 18261 DJURSHOLM  
Jane Lambourne 0733-113113

✓ Jens Johanneson MODEVÄGEN 6 18261 DJURSHOLM  
Jens Johanneson 0767-218778

✓ Anne Baner Vendeshögen 1 18266 Djursholm 460705-3941  
Anne Baner 0739-401212

✓ Gunnilla Rotzid Vendestigen 3 18266 Djursholm  
Gunnilla Rotzid 070 5303036

✓ Louise Jonzon Otendal Torstensonsv. 7E 770411-0365  
18266 Djursholm 070-4582589 /14st

✓ ~~Anette~~ Drakenberg Torstensonsv. 7c 651081-1080  
Anette Drakenberg

✓ Tyra Drakenberg Torstensonsvägen 7c 910305-1401  
Tyra Drakenberg

✓ LEIF NILBRINK FAFNERSTIGEN 5A 590703-0059  
Leif Nilbrink

✓ EVA NILBRINK FAFNERSTIGEN 5A 610130-1163  
Eva Nilbrink

✓ Yasmin Nordmark FAFNERSTIGEN 7 0709-746910

✓ ~~Yasmin~~ Nordmark

✓ MAXWELL ARDING VÄNDESTIGEN 4 08-7558728

~~Maxwell~~ Arding

✓ Pia de Wahl Fafnerstigen 4 08-7558421

~~Pia de Wahl~~

✓ ~~Maja de Wahl~~ Fafnerstigen 4 0730715506

~~Maja de Wahl~~

✓ Mia Melander Torstensonsv. 7B 0708-550863

✓ Soplea Sandberg Torstensonsv. 7F 0707-602632

✓ Madelene Sandberg Torstensonsv. 7F 0707784011

✓ Isak Melander Lillhäradsv. 3 641001 0735730750

✓ Gordon Sandberg Öststensonsv. 7F 0707516117

✓ Beate Billow Vändestigen 2B 0703096565

✓ PETER HUBER FAFNERSTIGEN 2B 0708-626265

~~Peter Huber~~

7006050137

✓ Karin Huber Fafnerstigen 2b 0705118357

~~Karin Huber~~

6910220349

5/ ✓ Pia Billow Vändestigen 2A 640405-1143

✓ ~~Christoffer~~ 2 FAFNERSTIGEN 1 640512 0409  
CHRISTOFFER SCHREIL

Mahl/ ✓ Markus Evers Torstensonsvägen 7K 931227-9772

✓ Valene Evers Torstensonsvägen 7K 550906 2120  
V.A. Evers

✓ Annelie Evers Torstensonsvägen 7K 931227 3349

✓ EVA MELIN Verdestigen 1, 18266 Djursholm, TEL 070-5162470  
 Eva Melin 52016-0204

✓ Åsa Husberg Fafnerstegen 6, 18266 Djursholm, 721118-0026  
 Åsa Husberg

✓ A. Åll <sup>440605-1425</sup> Sundeby Park  
 Fafnerstegen 2A, 18266 DJURSHOLM 740816-0861

✓ MAXEN SAH og 790719-0677  
 DJURSHOLMS DENTACKLINIK

✓ BENGT FRANSSON 19330114-1918

TORSTENSONS V. 5 18266 DJURSHOLM.

/ESK

- Jonas Löthige - 671126-1195 Jan/10  
0732561380
  - Tatiana Caldera Wtke 710221-7689  
Mobil 0709623384 Jatane
- Vendestigen 3, 18266 2TR

- Ingrid-Marie Westin  
Ingrid-Marie Westin  
Vredsköpet  
18266 Djursåalen  
330521-8566  
08/755 0088  
0704223701

- Johanna Kullerström Elisabeth Hillerström  
Vendestigen 1  
18266 Djursåalen  
440528-7824  
0704-718023



• Dag Ardel Dag Ardel 600222-0272  
Vendestigen 3 182 66 Djursholm  
Tel. 0708 363 008

• ✓ Johanna Calais  
Vendestigen 1 076-7626950  
18266 DJURSHOLM

• ✓ Kacareto Olsson Vendestigen 3, 18266 Djursholm  
07043322728 / 909286220

• ✓ Peder Wehlen, Peder Wehlen, 450623-1010  
Vendestigen 3, 18266 Djursholm, tel. 070-7551143

• ✓ Monique Wehlen, Monique Wehlen, 510115-1701  
Vendestigen 3, 18266 Djursholm, tel. 070-7551153

• ✓ Barbro Löffberg Johansson  
Vendestigen 3 380714-6448  
182 66 DJURSHOLM  
08-755-50-34, 073 600 23 69  
SWEDEN

Barbro Löffberg Johansson

• ✓ KRISTIAN OLSSON 560718-0157  
VENDSTIGEN 3  
18266 DJURSHOLM 0737/340663

• ✓ Hans Olsson 640830-0181  
Vendestigen 3  
182 66 Djursholm 070/7535937

✓ Jessica Ulander-Scharin  
Vandestigen 1, 182 66 Djursholm  
0732-301113  
890508-0761

~~Jessica Ulander-Scharin~~

✓ Hampus Hallsten 950318-6513  
Vandestigen 1, 182 66 Djursholm  
070 164 20 89

~~Hampus Hallsten~~

Arne Hillerström

✓ Arne Hillerström

Pnr 40 04 26 - 1030

Vendestigen 1

18266 Djursholm

tel. mobil 070 - 40 36 405

Namn	Adress	Tel	Personnr
✓ Linnika Edelstam	Surtö 3	18266 Djursholm	070-9634400
<del>Doris Lundberg</del>	<del>Fänelagsväg 22</del>	<del>18262</del>	<del>---</del>
✓ Göran Sjögren	Rindöväg 3	0238329292	---
✓ Britt Anneli		0706571221	
✓ Lars Sjöö		08-7531648	

Dessutom har följande personer inkommit med mail att de vill vara med:

- ✓ Ulrika Erhard, Fafnerstigen 5b, 18266 Djursholm  
personnr ~~0705317400~~ 780217-0329
- ✓ Maria Ardeny, Vändestigen 4, Djursholm  
personnr 670307-1123
- ✓ Anna Stenfers, Sveav. 30, 18260 Djursholm  
personnr 731113-0145
- ✓ Anne Lundgren, Fafnerstigen 3, 18266 Djursholm
- ✓ Göran Lundgren, Fafnerstigen 3, 18266 Djursholm
- ✓ Thomas Billow, Vändestigen 2A, 18266 Djursholm

11st

Totalt 78 stycken

Mellan Djursholms stad genom dess drätselkammare, nedan benämnd staden, å ena, samt f.d. stadsläkaren Anton Lychou och hans hustru Sigrid Lychou, nedan benämnda makarna Lychou, å andra sidan, träffas härmed följande

A v t a l.

1/ Staden upplåter utan ersättning och med omedelbart tillträde åt makarna Lychou nyttjanderätten till tomten n:r 8 i kvarteret Reidmar i Djursholm att av dem eller endera av dem besittas, så länge någondera av dem är i livet.

2/ Makarna Lychou förbinda sig att, utan annan kostnad för staden än nedan angives, å upplåttna tomten före den 1 oktober 1939 för stadens räkning hava uppfört en byggnad, inrymmande minst fyra lägenheter om ett rum och kök eller kokvrå samt försedd med erforderliga ledningar för vatten, avlopp och elektricitet, centralvärme samt ett eller flera bad- eller duschrum med varmvattenanordningar.

3/ Nämnda byggnad skall för all framtid utnyttjas såsom pensionärshem eller för liknande ändamål. Däri inrymda lägenheter skola sålunda mot billiga villkor uthyras företrädesvis till i Djursholm hemmahörande personer, som hava innehaft anställning eller tjänst i Djursholms stad och antingen på grund av ålder eller sjukdom upphört med dylik anställning eller tjänst och som till följd därav behöva och dessutom kunna anses förtjäna fri eller billig bostad eller eljest genom goda vitsord kunna anses vara förtjänta av förmänen av billig bostad, eller till änkor efter sådana personer. I pensionärshemmet må endast intagas och kvarbo äkta makar, av vilka åtminstone den ena är i stånd att taga vård om hemmet, eller ensamstående personer, som äro i stånd att själva taga vård om sig.

4/ Makarna Lychou eller den av dem, som överlever den andra, berättigas att under i 1/ här ovan överenskomna

upplåtelse tid ensamma förvalta pensionärshemmet och besluta om upplåtelse av dess lägenheter under förutsättning att makarna därunder utan kostnad för staden väl underhålla den upplåtna tomten jämte den därå uppförda byggnaden, bestrida samtliga å fastigheten belöpande skatter, utskylder och andra onera samt ställa sig till efterrättelse de bestämmelser i fråga om pensionärshemmet, som i detta avtal överenskommas.

5/ Hyrorna för inom pensionärshemmet upplåtna lägenheter få årligen tillhopa icke överstiga 5 % av byggnadens anläggningskostnad.

6/ Ritningarna till byggnaden ävensom till eventuella framtida omändringsarbeten å densamma skola godkännas av drätselkammaren i Djursholm.

7/ Kostnaderna för uppgörande av för byggnadens uppförande erforderliga ritningar och arbetsbeskrivningar skola med sammanlagt högst tvåtusen/2.000/ kronor bestridas av staden, som även skall ombesörja och vidkännas kostnaden för nödig kontroll av arbetet med byggnadens uppförande.

8/ Detta avtal är giltigt endast under förutsättning att stadsfullmäktige i Djursholm före den 1 april 1938 godkännat detsamma.

X 3000  
1/11 1937

Förestående avtal är upprättat i två exemplar, av vilka kontrahenterna tagit ett vardera.

Djursholm den 22 november 1937.

På Drätselkammarens vägnar:

*Karl Tidewall*

*Anton Lychou* *Liquid Lychou*

Egenhändiga namnteckningarna bevittna;

278/1939

FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I STOCKHOLM

2016-10-21

Avskrift.

Inlämnad vid personligt besök

Målnr:.....

Aktbil:..... Avd:.....

Godkänt av stadsfullmäktige i Djursholm den 6 december

1937, § 7 betygar

Gustaf Dalén

Emellan Djursholms aktiebolag, här nedan kallat bolaget, å ena, samt Djursholms stad genom dess drätselkammare, här nedan kallad staden, å andra sidan, träffas härmed under förutsättning av stadsfullmäktiges i Djursholm godkännande följande

A v t a l.

Bolaget försäljer till staden tomten n:r åtta (8) i kvarteret Reidmar i Djursholm mot en köpeskillning av åttatusen (8.000) kronor samt under följande villkor i övrigt:

- 1) Staden tillträder försålda tomten omedelbart efter det att detta avtal vunnit slutlig giltighet.
- 2) Å försålda tomten får endast uppföras byggnad, inrymmande pensionärshem eller använd för liknande ändamål.
- 3) Å den försålda tomten belöpande skatter, utskylder och andra onera utgöras av bolaget intill dess tomten blivit särskild taxerad.
- 4) Bolaget fritager sig franskyldighet att uppsätta och underhålla hägnad i försålda tomtens gränser.
- 5) Köpeskillingen utbetalas till bolaget å tillträdesdagen.
- 6) Alla kostnader för lagfart å detta fång, kostnaderna för stämpel och tomtmätning inberäknade, betalas av staden.

Av detta avtal äro upprättade två exemplar, av vilka kontrahenterna tagit ett vardera.

Djursholm den 22 november 1937.

På Drätselkammarens vägnar:

O. Korbeck Ester Lager

Djursholms Aktiebolag

Karl Sidenwall Olof Eriksson

/Gustaf E. Eriksson

Göran Berthéau

Bevittnas:

Vårt datum 1982-12-13

Vår bet

Ert datum

Er bet

FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I STOCKHOLM

2016 -10- 21

Inlämnad vid personligt besök

Målnr:.....

Aktbil:.....Avd:.....

Kommerseråd Dag Lychou  
Danderydsvägen 26  
182 63 DJURSHOLM

Danderyds kommun och Danderydsbostäder AB ber härmed gemensamt få tillskriva Er i Er egenskap av efterkommande till f d stadsläkaren Anton Lychou och hans hustru Sigrid.

Enligt ett avtal daterat den 22 november 1937 mellan makarna Lychou och Djursholms stad förband sig makarna Lychou att på sin bekostnad uppföra en byggnad på fastigheten Reidmar 8 i Djursholm. Vidare ingick enligt avtalet att makarna Lychou eller den av dem, som överlevde den andra, ensamma och på sin bekostnad ägde förvalta byggnaden så länge någon av dem var i livet. Ett villkor för makarna Lychous åtaganden var att lägenheterna i byggnaden för all framtid skulle användas till pensionärlägenheter eller för liknande ändamål.

Kommunen sålde under våren 1982 fastigheten Reidmar 8 med tillhörande byggnad till kommunens bostadsbolag Danderydsbostäder AB. Vid försäljningstillfället hade handläggarna inom kommunen ej kännedom om makarna Lychous gåva enligt ovan. I kommunens fastighetsakt fanns inte någon sådan dokumentation.

I slutet på november 1982 fick kommunen genom regeringsrådet Frank Öhman sådana upplysningar som tydde på att det kunde föreligga en gåva av tidigare nämnt slag. Regeringsrådet Öhman hade välviljan att skaffa fram dokumentation som visade att gåvan kunde ha skett någon gång under åren 1937-39. Efter denna tidsbestämmelse var det lätt att hitta gåvohandlingen i kommunens arkiv.

Under tiden från det att Danderydsbostäder AB övertog fastigheten och fram till dess att kännedom om gåvan erhöles har tyvärr tre lägenheter uthyrts i strid mot gåvovillkoren.

För att garantera att gåvovillkoren kommer att uppfyllas har mellan bolaget och kommunen träffats överenskommelse om att lägenheterna i byggnaden på fastigheten Reidmar 8 även i framtiden skall nyttjas som kategoribostäder för pensionärer eller för liknande ändamål. De nuvarande hyresförhållanden som strider mot gåvovillkoren kommer att avvecklas så snart möjligheter finns därtill. Upplysningsvis kan också nämnas att byggnaden kommer att upprustas under en nära framtid.



2

Kommunen och bolaget vill, med ovanstående förklaring, beklaga det inträffade och hoppas att detta inte har medfört allt för stora obehag för Er del.

Med vänlig hälsning

För Danderyds kommun

För Danderydsbostäder AB

Lennart Kjellberg  
Kommunstyrelsens ordf

Claes Adolphson  
Styrelseordförande

Ake Karén  
Förvaltningsdirektör

Arne Ehn  
Verkställande direktör

---

---

## Bilaga 4 till

Överklagande av kommunstyrelsens i Danderyd beslut fattat den 3 oktober 2016 rörande detaljplan för fastigheterna Reidmar 7 och 8

**Anteckningar från mitt arbete med överklagandet**

- ° Under vecka 41 har jag ringt Länsstyrelsen i Stockholm, Kammarkollegiet, Riksarkivet, Inskrivningsmyndigheten, Länsarkivet i Härnösand; allt i avsikt att undersöka om Reidmar 8 någonsin ingått i någon stiftelse eller annat sammanhang där ändring av det ursprungliga gåvobrevet skulle fordra en permutering. Alla svar är negativa.
- ° Eftersom kommunen lär ha gjort en utredning om huruvida dess förfarande re Reidmar 8 är korrekt hanterat har jag kontaktat jur prof em Reinhold Fahlbeck via hans syster Anne. Hans svar finns i bilaga 5.
- ° För att få en uppfattning om byggrättsvärdet på Reidmar 8 har jag kontaktat Peter Seifert , specialist på fastighetsvärdering. Han gjorde en översiktlig kalkyl som landade på 30 MSEK räknat som byggnadsrätt (BOA=kr/kvm), vilket är avsevärt mer än marknadsvärdet av fastigheten.
- ° En väsentlig del av det tänkta bygget är ett underjordsgarage i två våningar cirka 100 meter från Ösbysjön.. Jag frågade förre fastighetsdirektören på JM AB, Arne Beckman, om byggnadsindustrins uppfattning om att bygga så nära en vattentäkt. Han menade att man undviker sådana byggen, eftersom det är praktiskt taget omöjligt att undvika läckage. Det måste till särskilda skäl för att bygga så. Jämför med tunnelbygget i Hallandsåsen.
- ° För juridisk formalia har jag fått råd av en erfaren jurist.

Intygas 2016-10-17



Tofte Mårind

FÖRVALTNINGSRÄTTEN I STOCKHOLM
2016 -10- 21
Inlämnad vid personligt besök
Målnr:.....
Aktbil:.....Avd:.....

Bilaga 5 till

Överklagande av kommunstyrelsens i Danderyd beslut fattat den 3 oktober 2016 rörande detaljplan för fastigheterna Reidmar 7 och 8

## Kopiering av mail från 2016-10-16

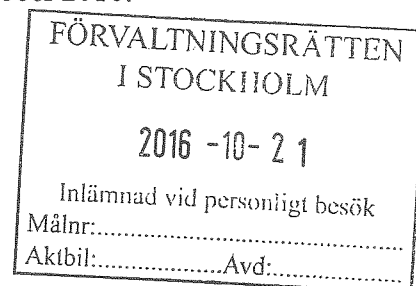
Reinhold Fahlbeck

Lund, 14 oktober 2016.

Anne,

Nu har jag läst de översända handlingarna. Här några anteckningar.

1/ Avtalet mellan makarna Lychou och Djursholms stad 22/11 1937.



Detta avtal är ofullständigt och oklart. Det gör ett mycket lekmanmässigt intryck. Det är emellertid godkänt som ett juridiskt bindande avtal av Stadsfullmäktige i Djursholm den 6 december 1937.

Avtal är till att hållas. Djursholms stad måste anses bunden av avtalet "för all framtid".

Kan avtalet ändras? Svar Ja men endast med tillstånd av Kammarkollegium.

a) Stiftelse.

Närmast till hands ligger att uppfatta avtalet som tillskapare av en stiftelse. Avtalet avser nämligen i huvudsak en byggnad med särskild användning och förvaltning. "Det karakteristiska för stiftelser är att en viss egendom har avsatts för att självständigt förvaltas för tillgodoseende av ett bestämt ändamål" (Malmströms Civilrätt, reviderad upplaga av Christina Ramberg, avsnitt 12.4). Närmare kan läsas i Nationalencyklopedin, uppslagsordet Stiftelser.

Kan villkor i stiftelseurkund ändras? Svaret är jakande. Det görs genom s.k. permutation. Sådan ändring/permutation får göras endast med tillstånd av Kammarkollegium. Se om permutation nedan under b).

b) Avtal enbart.

Även avtal kan ändras genom permutation.

Nationalencyklopedin: "permutationsrätt, myndighets rätt att ändra i eller lämna dispens från föreskrifter i bl.a. gåvobrev, testamenten eller stiftelseförordnanden. Permutation kan beviljas t.ex. om en bestämmelse inte längre kan följas, blivit uppenbart onyttig eller uppenbart strider mot utfärdarens avsikter. Frågor om permutation prövas av Kammarkollegiet och i sista hand av regeringen".

2/ Ägare till Reidmar 8.

Fastigheten äga av Djursholms stad.

Avtalet mellan makarna Lychou och Djursholms stad 22/11 1937 avsåg tidsbegränsad upplåtelse av nyttjanderätt, inte överlåtelse av äganderätt.

Djursholms stad kan sålunda överlåta fastigheten till annan.

### 3/ Begränsning av rådighet?

Finns i avtalet mellan makarna Lychou och Djursholms stad 22/11 1937 begränsning av den rådighet som Djursholms stad har över fastigheten?

Svaret är jakande. Att exakt ange vad begränsningen består av är dock svårt. Det beror på att avtalet är oklart.

a) Lokutionen "för liknande ändamål" är oklar.

Vad är ett "liknande ändamål med ett "pensionärshem"?

Eftersom avtalet omfattar byggnad med bostäder för pensionärer blir den rimliga tolkningen att "liknande ändamål" avser hus avsett för pensionärer. Det behöver måhända inte nödvändigtvis vara boendehus utan kan tänkas vara ett "aktivitetshus" för pensionärer.

Det synes emellertid klart att villkoret begränsar den förfoganderätt som Djursholms stad. I förlängningen gäller denna begränsning även köpare av fastigheten eftersom Djursholms stad inte kan överlåta större förfoganderätt än staden själv har.

b) Hur omfattande kan ombyggnader/nybyggnader vara enligt avtalet?

Enligt 3/ avtalet skall den i punkt 2/ angivna byggnaden "för all framtid utnyttjas som pensionärshem eller för liknande ändamål".

Lokutionen "nämnda byggnad ... för all framtid" kan inte tillämpas efter sin lydelse. Skälet är att byggnaden inte kan fysiskt hålla "för all framtid". I punkt 6/ förutses därför "eventuella framtida omändringsarbeten".

I uttrycket "omändringsarbeten" kan mycket rymmas.

Härunder kan i och för sig rymmas även mycket omfattande omändringar. I punkt 2/ talas det om en byggnad "inrymmande *minst* fyra lägenheter". Härefter ligger att en byggnad inrymmande fler lägenheter ligger inom avtalets ram.

### 4/ Slutsats

Min slutsats är att ny bebyggelse på fastigheten Reidmar 8 måste följa avtalet mellan makarna Lychou och Djursholms stad 22/11 1937. Det innebär att om annan bebyggelse än byggnad "såsom pensionärshem eller för liknade ändamål" skall uppföras måste avtalet permuteras med tillstånd av Kammarkollegiet.

Kan permutation tillåtas? Min bedömning är att så kan ske. Avtalet 1937 framstår i sin konkreta utformning – dvs "en byggnad inrymmande minst fyra lägenheter" - som tidsbundet på ett sätt som öppnar för permutation.

Ja, detta är några anteckningar.

Allt gott,  
Reinhold