



Promemoria

Till: Ylva Enrooth
David Grind
Danderyds Kommun

Från: Johan Lidbeck och Mattias Meinhardt
Danowsky & Partners Advokatbyrå KB

Ang: Reidmar 8

Datum: 2014-04-02

SAMMANFATTNING

Vi bedömer att tidigare rådighetsinskränkningar som ska ha förekommit beträffande Fastigheten Reidmar 8 enligt (i) köpeavtalet mellan kommunen och Djursholms Aktiebolag från 1937, (ii) nyttjanderättsavtalet med makarna Lychou, samt enligt (iii) en senare överenskommelse mellan kommunen och Danderydsbostäder AB inte längre innebär någon begränsning i kommunens rätt att föfoga över fastigheten.

1. BAKGRUND

Fastigheten Reidmar 8 ägs av Danderyds kommun. Kommunen köpte fastigheten av Djursholms Aktiebolag år 1937. Köpet kom till efter att makarna Lychou hade erbjudit sig att på en av kommunens fastigheter uppföra en byggnad. Makarna uppförde byggnaden mot att de fick bo kvar i den under sin livstid, och att byggnaden därefter skulle användas som pensionärshem. Villkor med den innebörden intogs dels i fastighetsöverlåtelseavtalet, dels i nyttjanderättsavtalet med makarna Lychou. Nyttjanderättsavtalet har inte återfunnits.

År 1982 överlät kommunen fastigheten till Danderydsbostäder AB. Vid tiden för överlåtelsen var kommunen omedveten om villkoren, och byggnaden kom att användas i strid mot dessa. Felet upptäcktes och kommunen ingick en överenskommelse med Danderydsbostäder om att byggnaden i framtiden endast skulle användas i enlighet med makarna Lychous villkor. Detta kommunicerades också i december 1982 av kommunen till Dag Lychou, en efterlevande till makarna Lychou. Kommunen köpte härefter tillbaka fastigheten år 1997. Det överlåtelseavtalet innehöll inte någon bestämmelse om användningen av byggnaden eller fastigheten i övrigt.

Enligt vår mening finns det tre tänkbara grunder enligt vilka någon skulle kunna invända mot en rivning av byggnaden eller försäljning av fastigheten. Den första grunden är villkoret i fastighetsöverlåtelseavtalet från 1937, den andra är villkoret i nyttjanderättsavtalet och den tredje är överenskommelsen mellan kommunen och Danderydsbostäder som kommunicerades till makarnas efterkommande. Nedan adresseras dessa grunder var och en för sig.

2. BEDÖMNING

2.1 Fastighetsöverlåtelseavtalet från 1937

Villkoret är inte inskrivet i fastighetsregistret. Ett villkor som begränsar förfoganderätten för en fastighetsägare är inte giltigt mot en förvärvare av fastigheten om det inte tas in i köpeavtalet. Fastigheten har överlåtit två gånger sedan villkoret kom till. I inget av fallen intogs motsvarande villkor i avtalen. Vår uppfattning är därför att villkoret, oavsett om det anses ha varit giltigt till en början, inte längre kan vara gällande. Villkoret kan därför inte innebära någon begränsning i kommunens rätt att föfoga över fastigheten eller dess bebyggelse.

2.2 Nyttjanderättsavtalet med makarna Lychou

Villkoret i nyttjanderättsavtalet avser, såvitt kunnat utrönas, endast byggnadens användning. Makarna Lychous bidrag har också avsett uppförandet av byggnaden. Fastigheten har däremot inte i något led bekostats eller skänkts av makarna Lychou.

Rimligen har nyttjanderättsavtalet, i vart fall i de delar som avsett makarnas nyttjande, upphört senast i samband med deras död. Vad gäller frågan om villkoret om byggnadens användning kan ha fortsatt giltighet, ska först sägas att det är osäkert om villkoret ens från början varit rättsligt bindande. Den osäkerheten följer redan av det begränsade utrymmet som medges i svensk rätt att vid överlåtelser inta villkor om det framtida förfogandet över fastigheter. Det lagliga utrymmet att i avtal som rör nyttjanderätt inta villkor om förfogandet som ska gälla efter att nyttjanderätten upphört torde vara starkt begränsat. Vår bedömning är därför att villkoren inte kan anses ha något rättsligt verkan mot kommunen.

Även om villkoret skulle ha rättslig verkan i och för sig, uppkommer frågan om vem som i så fall skulle kunna göra gällande villkoret efter makarna Lychous bortgång. Vår bedömning är att ett sådant avtalsvillkor inte med någon automatik kan överföras till makarnas rättsinnehavare i samband med deras bortgång. Enligt allmänna obligationsrättsliga principer skulle i stället krävas att rättsinnehavarna inträdde som parter i avtalet vilket i sin tur skulle kräva kommunens medgivande. Något sådant inträde har, såvitt känt, inte förekommit. Vår bedömning är därför att det inte finns någon person som skulle kunna göra gällande villkoret mot kommunen även om det i och för sig skulle anses ha någon rättsverkan. Villkoret kan därför inte innebära någon begränsning i kommunens rätt att föfoga över fastigheten eller dess bebyggelse.

2.3 Överenskommelsen mellan kommunen med Danderydsbostäder AB

Vi vet inte i vilken form kommunens överenskommelse med Danderydsbostäder avseende användningen av byggnaden ingicks och har inte sett något skriftligt avtal. I vilket fall har Dag Lychou den 13 december 1982 informerats av kommunen om överenskommelsen. Det är inte uteslutet att han, eller efterkommande till honom, fortfarande har kännedom om överenskommelsen. Frågan är då om Dag Lychou, eventuella andra familjemedlemmar eller annan person nu kan göra gällande överenskommelsen och rättsligt hindra kommunen från att fritt förfoga över fastigheten.

Såvitt framgår av det besked som kommunen gav till Dag Lychou, avsåg överenskommelsen mellan kommunen och Danderydsbostäder endast *användningen* av byggnaden. Överenskommelsen kan därför inte anses innebära att kommunen åtagit sig något renoveringsansvar för byggnaden. Det kan heller inte anses följa någon skyldighet för kommunen att ersätta byggnaden med en ny byggnad för samma ändamål. Enligt vår mening innebär därför den tidigare överenskommelsen inte någon begränsning i kommunens rätt att förfoga över fastigheten eller dess bebyggelse.
