

BESLUT

Förvaltningsenheten
Ingemar Carlsson
08-700 08 96
registratur@kammarkollegiet.se

Kommunstyrelsen i Danderyds kommun
Att: Dag Björklund
Box 66
182 05 Djursholm

Permutation av bestämmelser i avtal mellan Anton Lychou och Sigrid Lychou å ena sidan och Djursholms stad å andra sidan

Beslut

Kammarkollegiet avvisar ansökan.

Bakgrund

Mellan Djursholms stad genom dess drätselkammare å ena sidan och Anton Lychou och Sigrid Lychou å andra sidan träffades ett avtal den 22 november 1937, bilaga.

Ansökan

En ansökan om permutation avseende ovannämnda avtal har lämnats in till Kammarkollegiet. Dag Björklund uppger sig vara ombud för Djursholms kommun och ansöker med stöd av ett delegationsbeslut den 17 februari 2023 om att bestämmelserna i punkterna 3 och 5 i avtalet upphävs.

Som skäl för ansökan anför Dag Björklund i huvudsak följande.

Det aktuella avtalet är en överenskommelse om nyttjanderätt till en fastighet. Kommunen har initialt bedömt att det inte är ett gåvobrev och heller inte kan anses vara en liknande handling men behöver ändå få klargjort om det utifrån avtalet finns begränsningar i hur kommunen kan disponera byggnaden.

Makarna Lychou uppför uttryckligen byggnaden för kommunens räkning vilket torde innebära att byggnaden redan från början byggdes med kommunen som ägare och att den har varit fastighetstillbehör redan från uppförandet. Även om själva byggnationen bekostades av makarna Lychou har byggnaden aldrig varit föremål för någon överlåtelse. Makarnas åtagande att till största delen bekosta byggnaden gjordes mot att de fick disponera byggnaden för uthyrning till den målgrupp som



anges i avtalets punkt 3. Innehållet i avtalet innebär således inte att det sker en gåva som skulle medföra att avtalet är en handling som kan liknas vid ett gåvobrev.

Enligt Kommunens bedömning är frågan om fastighetens nyttjande en ren avtalsfråga som endast berör avtalets parter. Denna ansökan om permutation ges in för att uttömma frågeställningen.

Avtalet tecknades 1937 mot bakgrund av den tidens äldreomsorg och pensionssystem. Kommunen har idag ett ansvar för så kallade särskilda boenden enligt 5 kap. socialtjänstlagen och det finns inte något behov av att genom obsoleta, och fastighetsrättsligt tveksamma avtalsvillkor, upprätthålla en bestämmelse som begränsar fastighetsägarens rådighet över fastigheten som sådan.

Byggnadens utformning och bostädernas disposition gör dem dessutom enligt dagens krav olämpliga som bostäder för målgruppen i avtalet. Intentionen i avtalet tillgodoses numera genom den socialtjänst som via biståndsbeslut eller via en särskild bostadskö för äldre Danderydsbor, kan erbjuda vård och omsorgsboende eller trygghetsboende.

Under planering för nybyggnad av bostäder i kvarteret avser kommunen att säkra möjligheten att disponera ett antal lägenheter för sociala ändamål i de nybyggda bostadshusen.

Permutationslagens tillämplighet på 1937 års avtal kan inte avgöras utan att kommunen anhängiggör ett ärende om permutation hos Kammarkollegiet.

Det ingår i Kammarkollegiets utredningsskyldighet att pröva om permutationslagen är tillämplig. Kommunen har därvid redovisat de skäl som kommunen anser talar emot lagens tillämplighet.

Enligt Danderyds kommun torde en enskild formulering i ett avtal i och för sig kunna avse en gåva. Om det är en gåva i ett enskilt fall måste prövas utifrån vad avtalet i övrigt omfattar.

Formuleringen att makarna Lychou förband sig, mot att "staden" (idag Danderyds kommun) tog vissa kostnader, *för stadens räkning* uppföra en byggnad, menar kommunen inte uppfyller kraven på att vara en benefik överlåtelse av byggnaden. Makarna Lychou ägde, så som avtalet är formulerat, aldrig byggnaden även om de till övervägande del bekostade den. Avtalsvillkoret att byggnaden för all framtid skulle utnyttjas som pensionärshem eller för liknande ändamål, var ett åtagande mot makarna Lychou men inte ett villkor för en gåva. Innehållet i avtalet i sin helhet stödjer att det inte är fråga om en gåva utan om ömsesidiga förpliktelser med ekonomiska värden; makarna hade kostnadsfri tillgång till hela fastigheten resten av livet och staden tog kostnader kopplade till uppförandet av byggnaden samt



tillhandahöll marken. Ordet gåva, eller formuleringar som skulle kunna ha en innebörd motsvarande gåva, finns inte.

Om formuleringen i avtalet anses uppfylla kraven på en gåva så är det något som den ena parten i avtalet har stipulerat. Den parten är enskild.

Punkten 5 är beroende av punkten 3 och ska därför upphävas om punkten 3 upphävs. Skulle punkten 3 inte upphävas yrkar kommunen att punkten 5 ska permuteras så att hyran ska bestämmas på samma sätt som för andra bostäder för äldre som kommunen ansvarar för.

Anne Banér invänder mot ansökan och anför i huvudsak följande. Enligt hennes mening kräver en ändring, upphävning eller ett åsidosättande av den villkorade gåvan ett beslut hos Kammarkollegiet. Gåvan/avtalet mellan kommunen och gåvogivaren godkändes den 6 december 1937, §7 av Djursholms drätselkammare. Av protokollsutdraget framgår att Stadsfullmäktige beslöt bifalla drätselkammarens förslag och gåvogivaren tackades "för den lovvärda, av föredömlig samhällsanda präglade utfästelse, som de gjort genom det med staden träffade avtalet". Protokollsutdraget tydliggör grunden för avtalet mellan kommunen och gåvogivaren, bland annat att gåvogivaren på fastigheten Reidmar 8 endast får uppföra byggnad inrymmande pensionärshem. Gåvobrevet/avtalets fullbordande har gjorts beroende av villkoret om pensionärshem "i all framtid". Enligt hennes mening innebär detta en begränsning i gåvotagarens föfoganderätt och därmed också möjlighet att överlåta mottagen egendom. Enligt hennes mening utgör gåvobrevet/avtalet dels en bindande utfästelse och dels en intention som kommunen är förpliktigad att beakta. Kommunen kan inte ensidigt beteckna gåvan som ogiltig, framförallt inte som eventuella brister i hanteringen av gåvobrevet/avtalet har sin grund i kommunens egen försumlighet. Anne Banér hänvisar vidare till en tidningsartikel i Folkets Dagblad den 7 januari 1939.

Michael Billow invänder mot ansökan och anför i huvudsak följande. Djursholms AB har sålt fastigheten Reidmar 8 till Djursholms stad (kommunen) under villkoret att "försålda tomten får endast uppföras byggnad, inrymmande pensionärshem eller använd för liknande ändamål". Enligt hans mening innebär detta att en permutation behöver göras dels gällande fastigheten / "tomten" och dess villkorade användning, dels gällande själva byggnaden som man fått i villkorad gåva.

Skälen för beslutet

Gällande bestämmelser

Enligt 1 § permutationslagen (1972:205) kan bestämmelse som enskild meddelat i gåvobrev, testamente, stiftelseförordnande eller liknande handling, på ansökan ändras eller upphävas eller undantag medges för särskilt fall, om bestämmelsen på



grund av ändrade förhållanden inte längre kan iakttagas eller om bestämmelsen har blivit uppenbart onyttig eller uppenbart stridande mot utfärdarens avsikter eller om annat särskilt skäl föreligger.

Kammarkollegiets bedömning

Permutationslagen är tillämplig på bestämmelser som meddelats av enskild i ett gåvobrev, testamente eller liknande handling.

Med enskild avses fysiska personer och privaträttsliga juridiska personer. Permutationslagen är inte tillämplig på förordnanden som gjorts av staten eller en kommun (prop. 1972:8 s. 31).

Av avtalet den 22 november 1937 framgår att Djursholms stad (kommunen) genom dess drätselkammare och Anton Lychou och Sigrid Lychou *gemensamt* förordnat om villkoren i avtalet.

Även om det är makarna Lychou som enligt avtalet står för kostnaderna för att uppföra byggnaden innehåller avtalet även villkor som ger makarna vissa förmåner – de får enligt punkten 1 i avtalet rätt att utan ersättning till kommunen nyttja fastigheten så länge någon av dem är i livet. Makarna får även enligt punkten 4 rätt att ensamma förvalta byggnaden och marken (pensionärshemmet). Villkoren i avtalet får läsas som en helhet och enligt kollegiets mening får de enskilda villkoren i avtalet betraktas om en del i avtalet och inte som eventuella gåvohandlingar.

Avtalet, eller punkterna 3 och 5 i avtalet, kan därmed inte betraktas som ett gåvobrev eller liknande handling. Bestämmelserna har inte heller meddelats av enskild eftersom makarna och kommunen gemensamt har avtalat om vad som ska gälla för den upplåtta marken och uppförandet av pensionärshemmet.

Permutationslagen är därmed inte tillämplig och Danderyds kommuns ansökan ska därför avvisas.

Detta beslut har fattats av advokatfiskalen Susanne Reuterswärd. Föredragande har varit advokatfiskalen Ingemar Carlsson.

Susanne Reuterswärd

Ingemar Carlsson



Hur man överklagar

Om du vill överklaga detta beslut ska du göra det skriftligt. Skrivelsen ska vara ställd till Förvaltningsrätten i Stockholm men skickas till Kammarkollegiet, Box 2218, 103 15 Stockholm. Överklagandet ska ha kommit in till Kammarkollegiet inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet.

I skrivelsen ska du ange vilket beslut du överklagar, den ändring i beslutet som du begär, varför beslutet bör ändras samt namn, adress och telefonnummer.

Bilaga

Avtal

Kopia för kännedom

1. Anne Banér, Vendestigen 1, 182 66 Djursholm
2. Michael Billow, Vendestigen 2, 182 66 Djursholm

Bilaga 4

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 nr 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 upplåtna tomten före den 1 oktober 1939 för stadens räkning hava uppfört en byggnad, inrymmande minst fyra lägenheter om ett rum och kök eller kokyrå samt försedd med erforderliga ledningar för vatten, avlopp och elektricitet, centralvärme samt ett eller flera bad- eller duschrum med varmvattenanordningar.

3/ Nämnade byggnad skall för all framtid utnyttjas såsom pensionärshem eller för liknande ändamål. Där inrymda lägenheter skola sålunda mot billiga villkor uthyras företrädesvis till i Djursholm hemmahörande personer, som hava innehåft 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 förmånen av billig bostad, eller till ånkor efter sådana personer. I pensionärshemmet må endast intagas och kvarboäkta 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

Q S

711-37
FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
2016-10-17
Målnr:.....
Aktbil:..... Avd:.....

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 tomtten 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 tillhoppa icke överstiga 5 % av byggnadens anläggningskostnad.

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

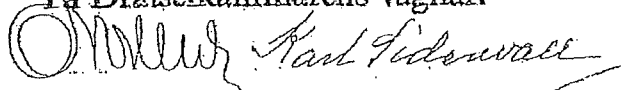
7/ Kostnaderna för uppgörande av för byggnadens uppförande erforderliga ritningar och arbetsbeskrivningar skola med sammanlagt högst tvåtusen/2.000/ kronor bestridas av staden, som även skall ombesörja och vidkännas kostnaden för nödig kontroll av arbetet med byggnadens uppförande.

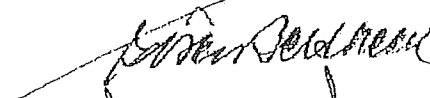
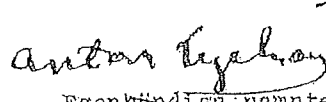
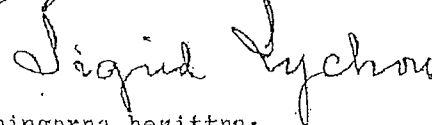
8/ Detta avtal är giltigt endast under förutsättning att stadsfullmäktige i Djursholm före den 1 april 1938 godkännt detsamma.

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

Djursholm den 22 november 1937.

På Drätselkammarens vägnar:

 Karl Tidman

 Erik Bergström
 August Lyckow
 Sigrid Lyckow

Egenhändiga namnteckningarna bevittna;