

INKOM  
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Avd. 24

2013-09-30

22.10.1969 NACKA TINGSRÄTT

DNR:.....

Stockholm Ink. 2013-10-10

Ak. 385845-13  
Akbit. 10

## SÖKANDE

Riksmarskalksämbetet och Kungl. Djurgårdens Förvaltning,  
nedan kallad Djurgårdsförvaltningen, Kungl. Slottet,  
111 30 Stockholm

Ombud: hovauditören Sune Wetter, Wetter & Swartling Advok-  
atbyrå, Box 1643, 111 86 Stockholm

## SAKEN

medgivande enligt 2 kap. 82 § nyttjanderättslagen

Enligt 2 kap. 81 § nyttjanderättslagen gäller för bostads-  
arrende följande: Vill arrendator överlåta arrenderätten  
till annan, skall han erbjuda jordägaren att återtaga  
arrendestället mot skyldighet att betala arrendatorn skäl-  
lig ersättning för arrenderättens värde samt, om arrendatorn  
önskar att jordägaren skall övertaga byggnad eller annan  
anläggning som avses i 18 §, att inlösa dessa till skäl-  
ligt belopp. Förklarar jordägaren sig villig att lösa,  
men kan överenskommelse ej träffas om ersättningen, skall  
denna fastställas av skiljemän i den ordning 18 § före-  
skriver. Har jordägaren ej inom en månad efter erbjudandet  
lämnat förklaring som nyss angivits, får arrendatorn i  
sitt ställe sätta annan med vilken jordägaren skäligen kan  
nöjas. Genom bodelning, arvskifte eller testamente eller  
genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs  
kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren  
skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt första  
stycket lämnats.

Enligt 82 § samma kapitel är förbehåll som strider mot  
bestämmelse i bland annat 81 § utan verkan mot arrendatorn,

*Johan Arvigt*

*Riksmarskalksämbetet och Kungl. Djurgårdens Förvaltning*

annat anges, men kan rätten medge undantag från sådan samelse, om särskilda omständigheter föranleda till det avtalet innehåller förbehåll att sådant medgivande sökas.

Djurgårdsförvaltningen har med Hans Maj:t Konungens godkännande genom särskilda, i ärendet förefödda, arrendeavtal för tiden 1.4.1969 - 31.3.1979 på arrende upplåtit bostadslokal på Kungl. Djurgården i Stockholm belägna lägenheter. En förteckning, som utgör bilaga till detta beslut, visar de tidpunkter då arrendeavtalen undertecknats, lägenheternas namn samt arrendatorernas namn och adresser och ett kontrakt nr 19 upprättats med Lukas Bonnier som arrendator/<sup>men ett Gun Bonnier/</sup>sedermåra enligt påskrift på kontraktet fått arrendatorsrättigheter och skyldigheter på sig överlåtna.

För samtliga upplåtelser gäller "stadgar angående för bostadsändamål med nyttjanderätt upplåtna lägenheter å Kungl. Djurgården". § 3 i dessa stadgar, vilka bilagts samtliga avtal, lyder:

"Lägenhetsinnehavaren må ej utan Hans Maj:t Konungens medgivande överlåta nyttjanderätten till annan. Nyttjanderätten må ej heller övergå å annan genom bedelning eller exekutiv auktion utan Hans Maj:t Konungens medgivande. Ansökan om rätt att överlåta skall ingivas till Djurgårdsförvaltningen. Skulle sådant medgivande ej lämnas - och vill lägenhetsinnehavaren ej kvarbliva vid nyttjanderätten - får Hans Maj:t Konungen rätt bestämma att nyttjanderätten skall återgå till Djurgårdsförvaltningen, varvid lösen skall erläggas med skäligt belopp för nyttjanderättens värde samt för sådan lägenhetsinnehavaren tillhörig egen- dom å lägenheten vilken, därest äganderätten till marken skulle ha tillkommit lägenhetsinnehavaren, enligt gällande lag är att anse såsom fast egendom. Skall nyttjanderätten ej, enligt Hans Maj:t Konungens beslut, återgå till Djurgårdsförvaltningen äger upplåtelsen alltfört bestånd till och med

Äv. 24

Å 2/69

nyttjanderättstidens utgång."

§ 4 i stadgarna lyder: "Dör lägenhetsinnehavaren före nyttjanderättstidens utgång skall nyttjanderättskontraktet fortfarande vara gällande för efterlevande maka och/eller arvinge. Efterlämnar lägenhetsinnehavaren ej maka eller arvinge eller har han genom testamente förordnat att nyttjanderätten skall tillfalla annan än maka eller arvinge upphör nyttjanderätten ett år efter uppsägning om Hans Maj:ts Konungen finner skäl därtill varvid, om lägenhetsinnehavaren i sådant fall det önskar, lösen skall erläggas för sådana å lägenheten befintliga byggnader och anläggningar som angives i § 3. Anmälan om dödsfallet skall av dödsboet ofördröjligen göras hos Djurgårdsförvaltningen."

I arrendeavtalen förklaras, att arrendet utgör bostadsarrende enligt lag, att bestämmelserna i §§ 3 och 4 i stadgarna för sin giltighet förutsätter, att rätten medger undantag enligt 82 § nyttjanderättslagen, samt att parterna är ense om att sådant medgivande skall sökas.

Sökandena har hemställt att rådhusrätten måtte medge sålunda avtalade undantag från bestämmelserna i 2 kap. 81 § nyttjanderättslagen. Säsom särskilda omständigheter som skulle motivera sådana undantag har sökandena sammanfattningsvis anfört: "Syftet med den överenskomna rätten för Hans Maj:ts Konungen att pröva överlåtelse och övergång av arrenderätten är att skydda och bevara Djurgårdens miljö som naturpark, och att i lägenhetsinnehavarnas gemensamma intresse i möjligaste mån bevara en trivsamt bostadsmiljö, att förhindra kontorisering och annan kommersiell användning samt motverka ökad trafikbelastning av parkområdena."

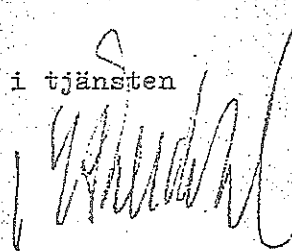
Rådhusrätten finner av sökandena anförda skäl utgöra sådana

da omständigheter, vilka jämlikt 2 kap. 82 § nytt-  
rättslagen föranleder till undantag från bestämmelser-  
i samma kapitel av beskaffenhet som avses med sökan-  
benämningen. Arrendeavtalen innehåller förbehåll att  
så medgivande av undantag som nysse sagts får sökas.

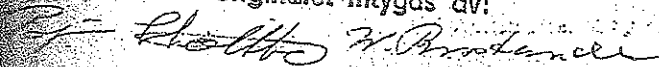
Med av det anförda medger rådhusrätten med stöd av 2 kap.  
nyttjanderättslagen så enligt §§ 3-4 i stadgarna för  
grupplåtelseerna avtalade undantagen från bestämmelserna  
i samma kap.

Staff Helge Larsson Magnus Åkerdahl

gärs i tjänsten



Att denna Xeroxkopia överens-  
stämmer med originalet intygas av:



## NACKA TINGSRÄTT

KUNGL. DJURGÅRDENS  
FÖRVALTNING

Ink 2013-10-10

INKOM  
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Akt. 3 P5845-13

2013-09-30

Aktbil. 11

DNR:

P.M. angående arrendelägenheter inom Kungl. Djurgården.

1. För flertalet lägenheter inom Kungl. Djurgården utlöper arrendena den 31 mars 1969. Djurgårdsförvaltningen har därför upptagit förhandlingar med av lägenhetsinnehavarna utsedda ombud angående nya arrendekontrakt.

Som resultat av förhandlingarna föreligger nu förslag till nya normalkontrakt för s.k. bostadsarrenden. Förslaget har anpassats till nya lagbestämmelser, som trätt i kraft den 1 juli 1968. Enligt dessa är en innehavare av bostadsarrende tillförsäkrad s.k. optionsrätt, d.v.s. rätt till förnyat arrende, såvida icke jordägaren kan visa objektiva skäl för arrendets upphörande. Vid tvist avgör domstol. Bostadsarrendator har därigenom erhållit en i lag reglerad, tryggare besittning än tidigare.

2. Till normalkontraktets innehåll fogas här vissa särskilda upplysningar och uppgifter:

- a) Den hittillsvarande befogenheten för Hans Maj:st Konungen att pröva överlåtelse och annan övergång av arrenderätten har i viss utsträckning bibehållits på sätt framgår av §§ 3 och 4 i stadgarna. Detta innebär avvikelser från de nya lagbestämmelserna och förutsätter medgivande av Rätten på sätt framgår av IV:2 i kontraktet. Prövningsrätten förutsätter att Djurgårdskassan inlöser byggnader och arrenderätt vid vägrad överlåtelse enligt § 3 i stadgarna.

Bakgrunden till förslaget i denna del är en strävan att skydda och bevara Djurgårdens park- och boendemiljö. Djurgårdsrådet har enhälligt förordat en sådan anordning. För att klargöra syftet med dessa bestämmelser har djurgårdsförvaltningen och arrendatorernas ombud överenskommit om en kommentar till §§ 3 och 4 av följande lydelse:

Syftet med den föreslagna prövningen av överlåtelser och övergång av arrenderätt är att skydda och bevara Djurgårdens miljö som naturpark, att i lägenhetsinnehavarnas gemensamma intresse i möjligaste mån bevara en trivsamt bostadsmiljö och att hindra kontorisering och annan kommersiell användning ävensom motverka ökad trafikbelastning av parkområdena. - Övergång av lägenheter till utländska rättssubjekt avses att förhindras. - I övrigt åsyftas en i princip generös tillämpning i den mån icke kortsiktiga spekulationer i stigande värden utvecklas. - Kungl. Djurgårdens förvaltning är beredd att på begäran medverka till förhandsbesked under hand (även för yttrande över ifrågasatta testamentsförordnanden).

- b) Avgälden höjes successivt vid den nya arrendeperiodens ingång i förhållande till nuvarande avgäld sålunda:

1/4 1969 - 31/3 1970	med 150 procent
1/4 1970 - 31/3 1971	" 160 "
1/4 1971 - 30/9 1972	" 170 "
30/9 1972 - 31/3 1979	är avgälden indexreglerad i anslutning till konsumentprisindex på sätt anges i normalkontraktet.

Ann. I sådana fall, där våningsytor eller tomtytter ändrats, skall omräkning med hänsyn härtill ske av avgälden.

- c) Bestämmelsen i kontraktet I:4a avser lägenheter för vilka anslutningen till stadens allmänna avloppsledningar ännu ej reglerats och skall därför ej tillämpas, när avtal enligt IV:1 i kontraktet slutligt träffats.

3. Kontraktsförslagen är utformade för sådana upplåtelser, som enligt de nya lagbestämmelserna är att hänföra till bostadsarrende.

71 § nyttjanderättslagen (lydelse 28/5 1968, SFS 342/68) definierar bostadsarrende sålunda:

Bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående.

Vissa av de arrenden, som nu skall förnyas, torde icke vara att hänföra till bostadsarrenden i lagens mening. Detta gäller lägenheter med hyreshus samt lägenheter, som arrenderas av juridiska personer. Djurgårdsförvaltningen avser att överväga kontraktsutformningen för dessa från fall till fall med utgångspunkt från de skilda förutsättningar, som kan föreligga. Förvaltningen är emellertid av den uppfattningen att ifrågakvarande kontrakt skall kunna i huvudsak anknytas till det nu för bostadsarrenden avsedda normalkontraktet och sålunda medföra en jämförbar trygg besittning. Därest i vissa fall en juridisk person som arrendator utbytes mot den faktiske bostadsnyttjaren, torde bostadsarrende komma att föreligga helt i enlighet med normalkontraktet.

4. I vissa fall skall arrendevillkoren regleras per den 1/4 1969 utan att arrendeperioden utlöpt. Även för dessa fall avser djurgårdsförvaltningen att föreslå tillämpning av de nya normalbestämmelserna.

5. Enligt överenskommelse med ombuden för arrendatorerna kommer djurgårdsförvaltningen att snarast möjligt utarbeta förslag till kontrakt för de särskilda lägenheterna och att därvid om möjligt taga kontakt med

innehavarna för överläggning om erforderliga detaljbestämmelser. Förslagen kommer därefter att utsändas med anhållan om granskning och godkännande.

6. På grund av gällande lagregler och övergångsbestämmelserna till dessa kan granskningstiden tyvärr icke göras särskilt lång och mellankommande helgdagar försvårar givetvis behandlingen. Det är emellertid förvaltningens förhoppning att den av lagändringarna framtvingade skyndsamma handläggningen skall underlättas genom den information, som ombuden lovat förmedla. Kontraktens slutliga prövning av Hans Maj:t Konungen - efter arrendatoreernas godkännande av förslagen - måste på grund av lagens fatalitetider ske under första hälften av januari månad 1969.

Stockholm den 29 november 1968.

För Kungl. Djurgårdens förvaltning

Enligt uppdrag:



Henry Johansson  
Kanslichef