



Vem av tidigare eller ny ägare av en fastighet kan säga upp ett arrendeavtal med verkan mot arrendator?

Högsta domstolen (nedan HD) har nyligen avgjort frågan om giltigheten av en uppsägning av ett arrendeavtal som företagits av säljaren av en fastighet efter det att köpeavtalet ingåtts men innan köparen tillträtt fastigheten. Avgörandet (NJA 2021 s. 203) är av principiell vikt och har bäring även på uppsägning av alla nyttjanderättsavtal avseende fastighet, bl.a. lokalhyresavtal.

I det aktuella köpekontraktet, som avsåg förvärv av ett markområde inom en fastighet, hade angivits att äganderätten skulle övergå till köparen på tillträdesdagen varvid även likvidavräkning skulle ske. Vidare hade köpet villkorats av att lantmäteriförrättning medgavs och genomfördes samt att lagakraftvunnen fastighetsbildning skulle komma till stånd i enlighet med köpekontraktets villkor. Tillträdesdagen var satt till ett visst antal dagar efter det att registerförd ny fastighetsbildning vunnit laga kraft avseende den överlåtna andelen av fastigheten. Frågan om betydelsen av att köpeavtalet villkorats togs även upp i målet.

En förvärvare av en fastighet blir ägare till densamma när ett köpeavtal som uppfyller formkraven i 4 kap. jordabalken ingåtts. Frågan om tillträdet har vid överlåtelse av fastighet ingen äganderättslig betydelse för tredje man, dvs i det här fallet arrendatorn. Köparen innehar således fastigheten med äganderätt från det att köpet ingåtts. Vid villkorade överlåtelser blir äganderättsövergången inte definitiv, utan svävande till dess villkoret uppfyllts. Köparen kan alltså föfoga rättsligt över fastigheten från köpet (såsom att

överlåta den vidare), men begränsas av hur köpeavtalet har villkorats.

Vad gäller förhållandet mellan parterna i ett arrendeavtal gäller avtalsrättsligt att det endast är den som är part i ett avtal som med rättslig verkan kan förhålla sig till olika moment i avtalet och påverka avtalsinnehållet samt ytterst säga upp avtalet för villkorsändring eller upphörande. Enligt 7 kap. 17 § jordabalken regleras rättighetshavarens, den tidigare ägarens och den nye ägarens rättigheter och skyldigheter för det fall att en rättighet ska gälla efter en frivillig överlåtelse. Av paragrafens första stycke framgår att den nye ägaren är berättigad att uppbära arrendeavgift, hyra eller annat vederlag för rättigheten i den mån vederlaget förfaller till betalning efter det att han tillträtt fastigheten samt att han efter denna tidpunkt även i övrigt får utöva de befogenheter som på grund av upplåtelseavtalet tillkommer fastighetens ägare. Det är således tillträdesdagen för fastighetsöverlåtelsen som är avgörande, inte dagen för överlåtelsehandlingen (köpekontraktet).

HD fann att det är vid den avtalade tillträdesdagen som den nye ägaren inträder som part i ett vid överlåtelsen redan existerande arrendeavtal och att det är först då som denne får utöva de befogenheter som enligt avtalet tillkommer fastighetens ägare samt att den tidigare ägarens rätt i detta avseende samtidigt upphör. En överlåtare av en fastighet har därmed rätt att med verkan mot arrendatorn säga upp ett befintligt arrendeavtal fram till dess förvärvaren har tillträtt fastigheten i enlighet med överlåtelseavtalet.

HD fann vidare att även om överlåtelsen är villkorad och äganderätten svävande så kan inte bestämmelsen i 7 kap. 17 § ha någon annan innebörd än att tillträdesdagen är avgörande, annars skulle bestämmelsen framstå som obehövlig. För att förvärvaren ska ha möjlighet att förfoga över arrendeavtalet skulle enligt HD i så fall behövas ett positivt stöd för detta, vilket inte finns. Det skulle inte vara rimligt för en arrendator, om en uppsägning gjordes av en tillträdande köpare om förvärvet var villkorat. Således ansåg HD att regeln i 7 kap. 17 § ska förstås så att även vid villkorade överlåtelser har den tidigare ägaren rätt att säga upp arrendeavtal före tillträdesdagen och inte de nye ägaren, oavsett om och hur köpet villkorats.

Två justitieråd var skiljaktiga och ansåg att säljaren inte ensam hade rätt att säga upp arrendeavtalet.

Frågan om hur avtal som är kopplade till en fastighet ska hanteras under tiden mellan köpeavtal och tillträde kan ha stor vikt för såväl köpare som säljare. Högsta domstolens avgörande visar vikten av att i ett köpekontrakt noga överväga och reglera villkoren för tillträde till fastigheten och hur befintliga upplåtelseavtal i fastigheten får hanteras under mellantiden fram till tillträdet.

Kontakta oss på Advokatfirman Steinmann om ni har frågor kring ovanstående.

Agneta Gothenby

Advokat, delägare, VD
agneta.gothenby@steinmann.se
08-663 97 96



S ADVOKATFIRMAN
STEINMANN