

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 31 mars 2021

Mål nr

Ö 2604-20

PARTER

Klagande

KA

Ombud: Fastighetsjurist HG

Motpart

SE

Ombud: Advokat EL

SAKEN

Uppskov med avträde vid uppsägning av anläggningsarrende m.m.

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten för Västra Sveriges beslut 2020-04-17 i mål ÖÄ 5232-19

Dok.Id 199024

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:45–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstodomstolen.se	

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen avslår SEs yrkande om avvisning.

Med ändring av hovrättens beslut medger Högsta domstolen SE uppskov med avträde från arrendestället under ett års tid räknat från dagen för Högsta domstolens avgörande. De arrendevillkor som framgår av bilaga 2 till arrendenämndens beslut, med undantag för bestämmelserna om uppsägning och förlängning, ska gälla under uppskovstiden.

Högsta domstolen ändrar hovrättens beslut även i fråga om rättegångskostnader och befriar KA från skyldigheten att ersätta SE för rättegångskostnad i hovrätten samt förpliktar SE att ersätta KA för rättegångskostnad där med 40 000 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 17 april 2020.

Högsta domstolen förpliktar SE att ersätta KA för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 60 000 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

KA har yrkat att Högsta domstolen bifaller det av SE begärda och av honom medgivna uppskovet med avträde från arrendet. Han har vidare yrkat att han befrias från skyldigheten att ersätta SE för rättegångskostnad i hovrätten och att han själv tillerkänns ersättning för rättegångskostnad där.

SE har i första hand yrkat att Högsta domstolen avvisar KAs överklagande. I andra hand har han motsatt sig ändring av hovrättens beslut. Om Högsta domstolen skulle finna att uppskov ska beviljas, så har han begärt uppskov med avträde under ett års tid räknat från dagen för domstolens avgörande.

KA har bestritt yrkandet om avvisning. Om ytterligare uppskov skulle beviljas har han godtagit ett uppskov fram till den 1 juni 2021.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

SKÄL

Bakgrund

1. SE arrenderar sedan 2004 ett markområde inom fastigheten X 2:1 för att driva bl.a. en golfbana. Vid arrendeavtalets ingående ägdes fastigheten av Stiftelsen för Falkiska Donationens gåvomedelsfond. Genom ett köpekontrakt den 19 januari 2018 överlät Falkiska Donationen till KA den del av fastigheten där SEs arrendeställe är beläget.
2. I köpekontraktet anges att äganderätten övergår till köparen på tillträdesdagen och att likvidavräkning då ska ske. Det anges vidare att köpet är villkorat av att lantmäteriförrättning medges och genomförs samt att laga-kraftvunnen fastighetsbildning kommer till stånd i enlighet med kontraktet. Tillträdesdag ska enligt kontraktet infalla inom trettio dagar efter det att registerförd ny fastighetsbildning har vunnit laga kraft avseende den överlåtna andelen av fastigheten.
3. Den 26 februari 2018 sade Falkiska Donationen upp arrendeavtalet för villkorsändring och bifogade samtidigt en skrivelse där ordföranden upplyste om att man hade sålt markområdet där arrendestället för SEs golfbana är beläget och att förändringar i anledning av detta skulle komma att äga rum. SE delgavs handlingarna den 11 mars 2018. Han hänsköt därefter tvisten om villkorsändring till arrendenämnden för medling.
4. Fastighetsbildningen avseende den överlåtna andelen fick laga kraft i januari 2019 och KA tillträdde fastigheten i februari samma år.
5. Då parterna inte lyckades komma överens om ett nytt arrendeavtal ansökte SE den 5 februari 2019 om uppskov med avträde under ett år räknat från arrendetidens utgång den 13 mars 2019. Han begärde samtidigt att

arrendenämnden som preliminärfråga skulle pröva om arrendeavtalet hade sagts upp av rätt part och om uppsägningen därmed var giltig.

6. Arrendenämnden ansåg att Falkiska Donationen, på grund av fastighetsöverlåtelsen, inte hade varit berättigad att säga upp SEs arrendeavtal vid tidpunkten för uppsägningen och att den därför var ogiltig. SEs begäran om uppskov med avträde från arrendestället avslogs därför.

7. Hovrätten har fastställt arrendenämndens beslut.

Frågorna i Högsta domstolen

8. Huvudfrågan i målet är om en uppsägning av ett arrendeavtal, som skett efter det att fastigheten där arrendet är beläget har överlåtits till en ny ägare men innan denne tillträtt fastigheten, ska göras av den tidigare eller den nye ägaren för att uppsägningen ska bli gällande mot arrendatorn. Det gäller med andra ord vem som vid en villkorad överlåtelse av en fastighet kan säga upp ett arrendeavtal med verkan mot arrendatorn.

9. I målet aktualiseras också frågan om arrendenämnden haft möjlighet att pröva uppsägningens giltighet inom ramen för uppskovsärendet. Det har dessutom gjorts gällande att överklagandet ska avvisas.

Avvisningsfrågan

10. SE har sammanfattningsvis gjort gällande att KAs överklagande inte kan anses vara till hans förmån och att han därmed inte har något klagointresse samt att frågan om uppsägningens giltighet rätteligen inte kan prövas av arrendenämnd.

11. Av 22 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder följer att en arrendenämnds beslut i fråga om uppskov med avträde enligt 11 kap. 6 b § jordabalken får rättskraft när tiden för överklagande har gått ut. Så är fallet även beträffande en hyresnämnds beslut att medge uppskov med

avflyttning enligt 12 kap. 59 § jordabalken. Av praxis följer att rättskraften av ett sådant beslut av en hyresnämnd också omfattar frågan om uppsägningens giltighet (se NJA 1980 s. 203). På motsvarande sätt får frågan om uppsägningens giltighet anses omfattas av rättskraften av en arrendenämnds beslut i fråga om uppskov med avträde. KA kan därmed inte vända sig till allmän domstol för att få frågan om uppsägningens giltighet prövad.

12. Det förhållande att arrendenämnden i sitt beslut har angett att uppsägningen är ogiltig innebär från rättslig synpunkt en nackdel för KA. Det ändringsyrkande som han har framfört får vidare anses vara till hans fördel, eftersom det syftar till att uppnå en utgång som i förhållande till det överklagade avgörandet är mer fördelaktig för honom (jfr NJA 2017 s. 474). KA har därmed ett klagointresse och hans överklagande ska prövas. SEs yrkande om avvisning ska därför avslås.

Arrendenämndens möjlighet att pröva uppsägningens giltighet

13. En lokalhyresgäst som ansöker om uppskov med avflyttning kan samtidigt göra gällande att uppsägningen är ogiltig. Hyresnämnden ska då pröva frågan om uppsägningens giltighet i uppskovsärendet (jfr RH 1997:75). Detsamma får anses gälla vid en ansökan om uppskov med avträde från anläggningsarrende enligt 11 kap. 6 b § jordabalken. Det har således ålegat arrendenämnden att pröva uppsägningens giltighet inom ramen för uppskovsärendet.

14. Att KA medgett det begärda uppskovet har inte inneburit att arrendenämnden varit förhindrad att pröva uppsägningens giltighet, eftersom medgivandet endast har tagit sikte på frågan om uppskov. Parterna har således endast varit överens om att SE skulle få begärt uppskov för det fall uppsägningen bedömdes vara giltig.

Frågan om uppsägningens giltighet

Utgångspunkter

15. Allmänt 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. När det som i detta fall är fråga om partsställningen i ett arrendeavtal där den ena parten – fastighetsägaren – har överlåtit den fastighet där arrendet är beläget, men överlåtelsen är villkorad, blir frågan vid vilken tidpunkt den tidigare ägaren upphör att vara avtalspart och i stället förvärvaren träder in som part i avtalet med arrendatorn; det är alltså fråga om vid vilken tidpunkt partssuccession i ett sådant fall ska anses ske. Svaret hänger samman bl.a. med vad som gäller beträffande själva äganderättsövergången i fråga om fastigheten och därvid vilka befogenheter förvärvaren får i förhållande till arrendatorn under den tid som överlåtelsen är villkorad.

Äganderättens övergång vid fastighetsöverlåtelse

16. Vid fastighetsöverlåtelse anses äganderätten övergå på förvärvaren när ett köpeavtal som uppfyller formkraven i 4 kap. jordabalken har ingåtts mellan parterna. Köparen blir genom avtalet civilrättslig ägare till fastigheten och anses härigenom vara skyddad mot säljarens borgenärer. Tillträdet har vid fast egendom ingen betydelse sakrättsligt. Det kan dock ha stor betydelse i relationen mellan avtalsparterna, bl.a. när det gäller fördelning av kostnader för och intäkter av fastigheten. (Se t.ex. Folke Grauers, Fastighetsköp, 21 uppl. 2016 s. 75 ff. och 334 ff. och Lars K. Beckman m.fl., Jordabalken. En kommentar till JB och anslutande författningar, 2 uppl. 2012 s. 66.)

17. I ett köpekontrakt avseende försäljning av fast egendom får parterna emellertid göra förvärvets fullbordan eller bestånd beroende av olika villkor (se 4 kap. 3 och 4 §§ jordabalken). I 4 kap. 5 § finns vidare en tolkningsregel

som anger att om det i köpehandlingen har föreskrivits att köpebrev ska upprättas, ska det anses som om förvärvets fullbordan eller bestånd har gjorts beroende av att köpeskillingen betalas. Köp av ett visst område av en fastighet är alltid villkorat av att fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet (se 4 kap. 7 §).

18. Villkor av detta slag innebär att äganderättsövergången inte blir definitiv. Det brukar kallas att äganderätten är svävande. Köparen innehar fastigheten med äganderätt och kan disponera över den på olika sätt, men villkoret innebär att förvärvet kan gå tillbaka. (Se Beckman m.fl., a.st.)

19. Ett villkor i ett köpekontrakt om att köpebrev ska upprättas och att äganderätten ska övergå till köparen först på tillträdesdagen medför inte någon förändring i fråga om parternas inbördes förhållanden och deras skydd mot respektive parts borgenärer. Ett sådant villkor har inte någon civilrättslig effekt i det avseendet. (Se ”De tre fastighetsköparna” NJA 1995 s. 178.) Samma sak torde i regel gälla även vid andra typer av villkor för köpets bestånd som tagits in i köpekontraktet.

Förvärvarens befogenheter

20. Efter det att köpeavtal har ingåtts är förvärvaren behörig att rättsligt förfoga över fastigheten. Han eller hon kan t.ex. överlåta fastigheten vidare eller upplåta rättigheter av olika slag (se Grauers, a.a., s. 334). Om köpets fullbordan har gjorts beroende av villkor kan förvärvaren dock endast förfoga över den villkorade rätt till fastigheten som denne fått genom köpeavtalet (jfr ”De tre fastighetsköparna”).

21. I 7 kap. 11–21 §§ jordabalken finns bestämmelser om olika nyttjanderätters ställning vid fastighetens övergång till ny ägare. I de inledande bestämmelserna regleras rättigheters bestånd vid frivillig överlåtelse. Av 7 kap. 13 § följer exempelvis att en upplåtelse som avser arrende eller hyra

blir gällande mot ny ägare av fastigheten, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och rättighetshavaren har tillträtt före överlåtelsen.

22. I 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.

23. Vilka befogenheter som avses och bestämmelsens innebörd i övrigt diskuteras inte närmare i förarbetena. En motsvarande regel fanns dock i 2 kap. 30 § i den tidigare gällande lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom. I motiven till den bestämmelsen uttalades att på samma sätt som tillträdesdagen är avgörande för nye ägarens rätt att omedelbart förfoga över fastighetens naturliga avkastning, är den bestämmande för utövningen av jordägarrätten i förhållande till en arrendator av fastigheten (se Lagberedningens betänkande 1905:2 s. 158 f.).

24. I den juridiska litteraturen har uttalats att det från och med tillträdesdagen är den nye ägaren och inte längre säljaren som är behörig att som part utöva de befogenheter som tillkommer fastighetens ägare (se Beckman m.fl., a.a., s. 150). Det har gjorts gällande att den nye ägaren då inträder som behörig part för upplåtaren i avtalet och att den tidigare ägaren samtidigt förlorar denna rätt. Som exempel har angetts att den nye ägaren från och med tillträdet är behörig att träffa ändringsavtal, göra uppsägning och som part företräda upplåtelseavtalet inför arrendenämnd samt domstol. (Se Nils Larsson och Stieg Synnergren, Jordabalken 7 kap. En kommentar, 2017 s. 118 ff., jfr beträffande hyresförhållanden Anders Victorin m.fl., Kommersiell hyresrätt, 4 uppl. 2017 s. 142 ff.)

25. Utformningen av lagtexten är tydlig på det sättet att det framgår att det från tillträdet är den nye ägaren som ensam har upplåtarens partsbefogenheter i arrendeavtalet. Frågan är emellertid om lagtexten också ska förstås så att förvärvaren inte har dessa befogenheter redan genom överlåtelseavtalet, dvs. att befogenheterna i tiden före tillträdet ligger kvar hos den tidigare ägaren.

26. Svaret är inte givet, men om partsväxlingen i ett existerande nyttjanderättsavtal med tredje man skulle ske successivt, allt eftersom äganderätten och förfoganderätten över fastigheten övergår enligt regleringen i 4 kap. jordabalken, framstår bestämmelsen i 7 kap. 17 § som obehövlig. Det bör därför krävas ett positivt stöd i lagtext eller förarbeten för att förvärvaren även före tillträdet ska anses vara den som är behörig att utöva de befogenheter som följer av arrendeavtalet, av vilka uppsägning endast är en av många befogenheter. Utan sådant stöd kan det avtalsrättsligt inte vara rimligt att en part i ett avtal – i detta fall arrendatorn – ska behöva acceptera en avtalspart som bara har en villkorad rätt att agera enligt avtalet; en uppsägning grundad på en partsställning som följer med en villkorad överlåtelse torde bli utan verkan om fastighetsköpet inte fullbordas. Det skulle t.ex. innebära att en uppsägning från arrendatorns sida enligt 11 kap. 6 a § inte skulle kunna göras gällande av denne.

27. Slutsatsen blir att bestämmelsen i 7 kap. 17 § första stycket jordabalken ska förstås så 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 säga upp ett befintligt arrendeavtal fram till dess förvärvaren har tillträtt fastigheten i enlighet med överlåtelseavtalet.

Bedömningen i detta fall

28. KA blev genom köpeavtalet ägare till den aktuella fastigheten i januari 2018. Eftersom köpet var villkorat av att lagakraftvunnen fastighetsbildning skulle komma till stånd och köpeskilling erläggas får KA ansetts ha haft en villkorad förfoganderätt till fastigheten.

29. Uppsägningen av arrendeavtalet gjordes av Falkiska Donationen i slutet av februari 2018 efter att fastigheten hade överlåtits till KA och den delgavs SE i början av mars samma år. Det är ostridigt att KA inte hade tillträtt fastigheten vid tiden för uppsägningen och att inte heller den i köpeavtalet avtalade tillträdesdagen hade inträtt.

30. Eftersom KA vid tiden för uppsägningen inte hade tillträtt fastigheten hade han inte inträtt som part i arrendeavtalet. Falkiska Donationen har haft kvar sin partsställning och därmed haft befogenhet att säga upp avtalet. Arrendeavtalet har således sagts upp av rätt part och uppsägningen uppfyller även i övrigt de krav som ställs. Den är därmed gällande gentemot SE.

31. Vid denna bedömning av uppsägningens giltighet ska uppskov med avträde medges. Tiden bör skäligen bestämmas till ett år räknat från dagen för Högsta domstolens avgörande. De arrendevillkor som parterna i målet förklarat sig vara överens om vid uppskov ska gälla under uppskovstiden. Hovrättens beslut ska ändras i enlighet med detta.

Rättegångskostnader

32. KA är att anse som vinnande part i målet och han har därmed rätt till ersättning för rättegångskostnader både i hovrätten och i Högsta domstolen.

33. KA ska till följd av det befrias från skyldigheten att ersätta SE för rättegångskostnad i hovrätten och SE ska i stället förpliktas att ersätta KA för dennes rättegångskostnad där. Yrkat belopp är skäligt.

34. SE ska också ersätta KA för rättegångskostnad i Högsta domstolen.
Yrkat belopp får anses skäligt.

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka (skiljaktig), Ann-Christine Lindeblad (referent), Dag Mattsson (skiljaktig), Malin Bonthron och Stefan Reimer
Föredragande har varit justitiesekreteraren Maria Arnell



Datum
2021-02-24

Mål nr Ö 2604-20
Bilaga

SKILJAKTIG MENING

Justitieråden Anders Eka och Dag Mattsson är skiljaktiga i fråga om uppsägningens giltighet och fastställer hovrättens beslut.

Vid fastighetsöverlåtelse anses äganderätten övergå till förvärvaren i och med att ett köpeavtal som uppfyller de föreskrivna formkraven har ingåtts mellan parterna.

Ett av dessa formkrav är säljarens förklaring att han därmed, alltså genom köpekontraktet, överlåter fastigheten till köparen. Omedelbart med detta köpeavtal blir köparen ny ägare till fastigheten och anses då i princip också vara skyddad mot den gamle ägarens borgenärer, samtidigt som fastigheten i stället kan tas i anspråk av köparens borgenärer. Det faktiska besittningstagandet till fastigheten, ”tillträdet”, har ingen betydelse i fråga om övergången av rätten till fastigheten. Tillträdet kan däremot ha en annan betydelse för avtalsparterna, t.ex. om de inte avtalar något särskilt om fördelningen av kostnader för och intäkter av fastigheten.

I köpekontraktet får parterna i viss utsträckning göra överlåtelsens fullbordan eller bestånd beroende av villkor. Villkor av detta slag innebär att det inte är säkert att den genomförda äganderättsövergången står sig, i likhet med vad som gäller för villkorade köp av lös egendom. Man brukar säga att fastighetsköpet är svävande. Köparen får fastigheten med full äganderätt och kan som

Dok.Id 201218

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:45–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstodomstolen.se	

ny ägare disponera över den på olika sätt, t.ex. upplåta nya rättigheter i den och sälja den vidare. Den nye ägaren får på så sätt fritt förfoga över fastigheten, dock endast över den villkorade rätt han har fått genom köpekontraktet. Men avtalet innebär att köpet kan komma att gå tillbaka om villkoret inte uppfylls.

Vid försäljning av en fastighet, där jord upplåtits på arrende, består enligt jordabalkens regler normalt arrendeavtalen; avtalen följer med fastigheten till den nye ägaren. Just de pågående arrendena brukar vara av väsentlig betydelse för köpet och bestämmandet av den köpeskilling som säljaren och köparen avtalar. Jordägarrätten till arrendena kan inte hållas skild från rätten till fastigheten.

Enligt allmänt tillämpliga grundsatser bör det vara så att den nye fastighetsägaren rättsligt sett inträder i dessa arrendeavtal redan i och med den fastighetsöverlåtelse som sker genom köpekontraktet, om inte parterna avtalar något annat. Det gäller även om köpeavtalet är svävande på grund av villkor t.ex. om fastighetsbildning eller utfärdande av köpebrev. Rätten till fastigheten med dess arrendeavtal går då över till köparen på de villkor som följer av köpekontraktet.

I 7 kap. 17 § jordabalken regleras vem – den nye eller den tidigare ägaren – som har rätt att uppbära arrendeavgift på grund av arrendeavtalen efter fastighetsöverlåtelsen. Avgörande är om avgiften förföll till betalning efter tillträdet. Innan paragrafen fortsätter med vissa andra avräkningsregler finns en bestämmelse som säger att ”efter nämnda tidpunkt” får den nye ägaren ”även i övrigt utöva de befogenheter som på grund av arrendeavtalet tillkommer fastighetens ägare”.

Denna korta bestämmelse går tillbaka till Lagberedningens förslag till jordabalk 1905. Den är motiverad av att arrendeförhållanden medför en mångfald konkreta och successivt inträdande skyldigheter och rättigheter utöver själva arrendeavgiften, något som får antas särskilt ha varit fallet längre tillbaka i tiden. Syftet synes vara att göra tydligt att den nye ägaren vid tillträdet får utöva alla de rättigheter som tillkommer jordägaren enligt arrendeavtalen; inte någon av dessa ligger kvar på den gamle ägaren. Den nye ägaren succederar i den tidigare ställning.

I dessa äldre förarbeten finns det inte några överväganden som talar för att man har avsett att tidigare ägaren skulle ha kvar dispositionsrätten till arrendeavtalen fram till den nye ägarens tillträde till fastigheten. Tvärtom sägs att regleringen utgår från den allmänna grundsatsen att den nye ägaren inträder omedelbart när äganderätten övergår i den fulla dispositionsrätten över fastigheten och således också i förhållande till arrendatorn (se Lagberedningens betänkande 1905:2 s. 159). I varje fall numera anses som sagt äganderätten övergå till köparen redan genom köpekontraktet, även om köpet kommer att vara svävande på grund av att vissa villkor ska uppfyllas. Över huvud taget är det oklart i förarbetena om man med tillträdet verkligen genomgående avser det faktiska ianspråktagandet av fastigheten. En del uttalanden tyder på att man i själva verket menar inträdet i rättsförhållandet. I den då gällande lagtexten användes inte heller ”tillträdet” utan i stället angavs just överlåtelsen av fastigheten vara avgörande (se 2 kap. 30 § i 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom).

I den nuvarande lagtexten i 7 kap. 17 § jordabalken har ”överlåtelsen”, som alltså fanns i 1907 års lagtext, ersatts med ”tillträdet”. Detta har gjorts utan närmare överväganden i förarbetena. Vilka befogenheter som avses och bestämmelsens innebörd i övrigt utvecklas inte (jfr prop. 1970:20 Del B 1 s. 394 f.).

Mot denna bakgrund går det inte att säkert säga vilken räckvidd som den diskuterade bestämmelsen har. Under alla förhållanden kan den inte gärna läsas motsatsvis. I strid med allmänna grundsatser kan bestämmelsen knappast ges den innebörden att den tidigare ägaren, trots sin överlåtelse av fastigheten med dess arrenden, ändå skulle få behålla en fri och fullständig dispositionsrätt till arrendeavtalen fram till det att den nye ägaren faktiskt har tagit hand om fastigheten.

Slutsatsen av det anförda är alltså att när fastigheten med arrendena väl har sålts genom köpeavtalet, då kan säljaren inte sedan få ensam säga upp arrendena. Det gäller även när – som här i målet – köpet eventuellt skulle kunna komma att gå åter på grund av svärvillkor. En sådan disposition från den tidigare ägaren har inte någon verkan på arrendeavtalen, och detta är något som inte bara den nye ägaren utan också arrendatorerna kan åberopa.

Med dessa tillägg ansluter vi oss till de överväganden som arrendenämnden och hovrätten har gjort.