

## Begäran om omprövning - Debitering av avtalsvite, Konfer Ab

Stadsutvecklingsnämnden 10.12.2025 § 66

### Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066  
fornamn.efternamn@pargas.fi

Det föreslås att staden debiterar avtalsvite i enlighet med arrendeavtalet som upphört för arrendetomt [445-21-18-1 vid adressen Norrbystrandväg 1](#). Vitet debiteras p.g.a. av att arrendatorn Konfer Ab har hållit området ostädat trots städuppmaning och att bolaget har inte fört bort sin egendom och återställt området enligt avtalet inom ett halvt år efter avtalets upphörande 6.3.2025.

[15.5.2024 § 78 Bygg- och miljönämnden beslöt säga upp arrendeavtalet med Helmivene Oy](#) så att det är i kraft till den 6.3.2025. Helmivene var skyldig att riva och föra bort byggnaden och ha området återställt senast den 7.9.2025. Bolaget sålde arrendeavtalet och byggnaderna 27.2.2025 till Konfer Ab.

Rivningen och uppstädningen har inte framskridit. Staden har i oktober 2025 börjat städa området och erbjudit en ca 5 månaders förlängning av rivnings- och städningstiden från 6.9.2025 till 31.1.2026. Bolaget gick inte med på att riva byggnaden inom den tiden eller ställa säkerheter, men föreslog förlängning av tiden t.o.m. 31.8.2026.

P.g.a. att bolaget inte har uppfyllt skyldigheterna enligt avtalet föreslås det att, staden debiterar avtalsvite och börjar sälja egendomen på området enligt avtalet. Om inkomsten från försäljningen inte täcker kostnaderna för rivningen av byggnaden och uppstädning av arrendeområdet är Konfer ab skyldig att i skadestånd erlagga skillnaden mellan försäljningsvinsten och uppstädningskostnaderna.

Enligt arrendeavtalets punkt 6.6 "Avtalsvite" Staden har rätt att erhålla avtalsvite max 2 x årsarrendet för varje enskild förseelse.

Förseelse 1: har inte uppföljt kravet om att återställa området enligt punkt 5 "Inlösen" i arrendeavtalet. Avtalsvite 6 512 € ( 2 x arrendeavgiften 2024)

Förseelse 2: området har inte hållits i snyggt skick enligt punkt 3.3.

Underhåll i avtalet. Avtalsvite: 6512 € ( 2 x arrendeavgiften 2024)

Avtalsvite totalt: 13 024 €

Enligt förvaltningsstadgan § 31 har stadsutvecklingsnämnden när det gäller mättningsverksamhet punkt 11. rätt att besluta om avtalsvite och andra ersättningar (t.ex. skadestånd) som baserar sig på villkor i köpebrev eller arrendeavtal (t.ex. storlek, befrielse).

### Kompletterade material

Städuppmaning 16.9.2024  
Foton från syner 11.9.2025 & 3.12.2025  
Helmivene Konfer delgivning 6.10.2025  
Arrendeavtal 2007

### Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066  
fornamn.efternamn@pargas.fi

### Beslutsförslag

Stadsutvecklingsnämnden besluter debitera Konfer ab avtalsvite om totalt 13 024 € för två olika förseelser enligt arrendeavtalet 7.3.2007, punkt 6.6 "Avtalsvite". Förseelse 1: har inte uppföljt kravet om att återställa området enligt punkt 5 "Inlösen" i arrendeavtalet. Avtalsvite 6 512 € (2 x arrendeavgiften 2024) Förseelse 2: Området har inte hållits i snyggt skick enligt punkt 3.3 och enligt ovanstående beredning. Avtalsvite: 6 512 € (2 x arrendeavgiften 2024)

## Beslut

Förslaget godkändes.

## Delgivning

Konfer Ab, tekniska direktören, stadsgeodeten, avtalssekreteraren

---

Stadsutvecklingsnämnden 10.02.2026 § 10  
398/10.00.02/2024

## Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066  
fornamn.efternamn@pargas.fi

Bolaget begär omprövning i ärendet Stadsutvecklingsnämnden 10.12.2025 § 66. Bolaget anser att viten är olagliga och ber nämnden återta dem.

Den som är missnöjd med ett beslut av kommunstyrelsen, en nämnd, ett utskott eller deras sektioner eller en myndighet som lyder under dem, får begära omprövning av beslutet (Kommunallag 410/2015 1 134 § 1 mom.). Om en part gör en omprövningsbegäran skall den behandlas utan dröjsmål. I en omprövningsbegäran kan granskas ärendets laglighet och ändamålsenhetlighet. Om ett beslut fattas av en nämnd, dess sektion eller en myndighet som lyder under nämnden ska omprövning begäras hos nämnden. Stadsutvecklingsnämnden som gjorde beslutet är det organ som behandlar omprövningsbegäran i detta fall.

Bolaget påstår att det är olagligt att det enligt besväransvisningen inte är möjligt att söka omprövningen eller besvara sig till andra instanser än Stadsutvecklingsnämnden. Bolaget ifrågasätter också att nämnden är rätt instans att behandla en omprövningsbegäran.

Bolaget uppger att de inte har kunnat städa området p.g.a. att de som har båtplats har haft sina bilar parkerade på parkeringen. Staden har hägnat in området hösten 2025. Bolaget säger också att det inte finns någon orsak att städa området för att det inte finns farliga ämnen, att det inte är skräp som det är fråga om utan sedvanlig förvaring av material.

Bolaget uppger att ålagda viten är olagliga eftersom de inte har sett arrendeavtalet innan staden har gett det åt dem. De har inte heller undertecknat ett sådant och att staden har misskött sig när de inte har mött upp med bolaget. Bolaget uppger att i enligt punkt 3.5 får man inte överlåta arrendeområdet utan skriftlig godkännande och att ett sådant godkännande har inte getts. Bolaget meddelar att man inte får röra deras egendom. Ifall det görs är det bedrägeri när de inte har undertecknat arrendeavtal.

Bolaget meddelar att de inte vill stå i vägen för utvecklingen och en ny gatulinjedragning. De meddelar att de inte har föreslagit nytt datum för städning av tomten, utan att de meddelar att de har beslutat städa fastigheten före den 31.8.2026. Bolaget meddelar att den tidsfristen inte är till förfång för kommande gatuprojekt. Bolaget erbjuder sig att betala arrende för resten av år 2025 och till den 31.8.2026.

Sökanden har meddelat den 20.1.2026 att de arbetar på att söka rivningslov och ämnar överlämna byggnaden för brandövning.

Svar på omprövningsbegäran

Gällande besvärsrätten i ärendet är omprövningsförfarandet ett obligatoriskt första steg i sådana ärenden var det är möjligt att tillämpa det förfarandet. Därifrån följer ytterligare besvärsrätt till förvaltningsdomstolen. På förvaltningsdomstolens beslut är det också möjligt att söka besvärsrätt till högsta förvaltningsdomstolen.

Gällande arrendeavtalet

Bolagets påstående om att de inte har sett arrendeavtalet förrän staden har presenterat det är inte trovärdigt. Staden har fått en kopia av köpebrevet i sin helhet med tillhörande bilagor av säljaren.

När Konfer Ab har köpt byggnaderna och tillhörande arrendeavtal 6.2.2025, har arrendeavtalet varit det centrala köpeobjektet och funnits med som bilaga. I köpebrevet står det att köparen har bekantat sig med arrendeavtalet.

I köpebrevet står det väldigt noggrant omnämnt om att staden har sagt upp arrendeavtalet den 15.5.2024 och att skyldigheterna att riva byggnaderna och städa upp området tillfaller köparen. På dessa i köpebrevet nämnda villkor har stadsutvecklingsnämnden beslutat debitera avtalsvite.

Arrendeavtalet i fråga är överförbart, det villkoret finns i arrendeavtalets punkt 6.2. Överförbarheten betyder att arrenderättsinnehavaren kan sälja arrenderätten vidare, vilket också här har skett. I samma punkt står det att köparen av arrenderätten är skyldig att meddela arrendegivaren inom 3 månader om att arrendeavtalet har flyttats över och till det meddelande foga köpebrevet. Arrendetagaren är också skyldig att skriva in sin arrenderätt. Således är skyldigheten att meddela om ändringen den nya arrendetagarens, inte arrendegivarens. I dylika fall skrivs inget nytt avtal utan dåvarande avtal överförs som sådant och överföringen antecknas endast samt äganderätten för byggnaderna ändras. Bolaget har inte meddelat om överförandet utan staden har varit i kontakt med bolaget på våren efter att staden har fått meddelande om överförandet av säljaren. Punkten 3.5. "Arrendering i andra hand" som bolaget syftar till, betyder att arrendetagaren inte får arrendera ut marken i andra hand eller annars hyra ut området för annan verksamhet. Detta har inget att göra med arrendeavtalets överförbarhet. Tiden för uppstädningen av området efter att avtalet har gått ut finns som villkor i arrendeavtalet och lika så rätten att sälja egendom på området.

Arrendeavtalet har gått ut och staden har debiterat arrende för tiden i början av år 2025 när arrendeavtalet var i kraft. Staden har inte krävt arrende för tiden efter det.

Förslaget är att avslå omprövningsbegäran. Bolaget är bunden av arrendeavtalet som de har införskaffat och väl medvetna om vilka skyldigheter de har förbundit

sig till. De har fortfarande brutit mot avtalsvillkoren enligt det som presenterades till nämnden 10.12.2025. På basis av avtalsbrotten kan staden direkt debitera viten. Stadsutvecklingsnämnden är enligt förvaltningsstadgan rätt instans att besluta i ärendet. Beslutet är således lagligt gjort.

**Föredragande**

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066  
fornamn.efternamn@pargas.fi

**Beslutsförslag**

Stadsutvecklingsnämnden beslutar avslå omprövningsbegäran på ovanstående grunder.

**Beslut**

Förslaget godkändes.

**Delgivning**

Konfer Ab, tekniska direktören, stadsgeodeten, avtalssekreteraren

---