

## Stadsutvecklingsnämndens utlåtande med anledning av Oy Konfer Ab:s besvär över stadsutvecklingsnämndens beslut 10.2.2026 § 10

Stadsutvecklingsnämnden 23.04.2026 § 47  
398/10.00.02/2024

### Beredare

Avtalssekreterare Johanna Harmaa, tfn 040 488 5916  
fornamn.efternamn@pargas.fi

Diarienummer 469/03.04.04.04.10/2026

Åbo förvaltningsdomstol har begärt stadsstyrelsen inhämta stadsutvecklingsnämndens utlåtande med anledning av Oy Konfer Ab:s besvär över stadsutvecklingsnämndens beslut 10.2.2026 § 10 om att avslå bolagets omprövningsbegäran gällande nämndens beslut om debitering av avtalsvite för arrendetomt 445-21-18-1 (tidigare 445-473-1-112). Tilläggstid för givande av utlåtande har beviljats till 19.5.2026 för att stadsstyrelsen också ska hinna ge sitt utlåtande inom utsatt tid.

Den verksamhet som Oy Konfer Ab bedriver på Solliden camping har ingenting med ifrågavarande beslut och arrendeförhållande att göra och därmed tas inte ställning till de påståenden som berör campingen. Stadsstyrelsen har 1.3.2021 § 35 fattat beslut om att ingå hyresavtal gällande campingen med Oy Konfer Ab och hyresavtalet är undertecknat 1.4.2021.

### Oy Konfer Ab:s besvär och yrkanden (kort sammanfattning)

Enligt besvärerna köpte Oy Konfer Ab arrenderätten för tomt 445-21-18-1 och byggnaden på arrendeområdet av den ursprungliga arrendetagaren som tilläggskapacitet för campingverksamheten i Solliden. Innan bolaget 27.2.2025 köpte arrenderätten hyrde bolaget byggnaden och området redan under 2024 med avsikt att inrätta en ställplats för husbilar och dylika fordon på området. Oy Konfer Ab påstår i sina besvär att stadens "ledning" skulle ha gett bolaget löfte om att få hålla kvar sin byggnad på arrendeområdet tills den planerade rondellen skulle förverkligas tidigast under 2026/2027.

Allt material som bolaget upplagrade på fastigheten hade att göra med verksamheten för den planerade ställplatsen för husbilar och med det vinterbadet som bolaget hade planerat på Solliden camping. Enligt Oy Konfer Ab har det aldrig funnits något skräp eller skrot på arrendeområdet, inte heller "någonting farligt" eller någonting som kunde smutsa ner området. Bolaget anser att upplagringen på den avsides belägna tomt inte kan ha orsakat någon skada. I ett brev till stadsdirektören 30.10.2025 skriver bolaget att de senast 31.8.2026 kommer att avlägsna byggnaderna och allt övrigt material från området. Enligt besvärerna har bolaget nu börjat utreda processen att anhålla om rivningslov för byggnaden.

Bolaget kritiserar staden för att inte ha fakturerat arrende för den tid som bolaget har haft området i sin besittning efter arrendetidens utgång, trots att bolaget har erbjudit sig att betala hyra för den tiden. De skriver vidare att staden först 6.10.2025 har gett bolaget handlingarna i anslutning till köpet. Bolaget anser ytterligare att stadsutvecklingsnämnden som fattat beslut om debiteringen av avtalsvite inte har rätt att ta bolagets egendom i sin besittning och sälja den eftersom bolaget inte skrivit på någon handling som skulle ge staden rätt till

deras egendom. De anser att staden gjort sig skyldig till förskingring. I sina besvär ifrågasätter bolaget också stadsgeodetens agerande i ärendet.

Bolaget begärde omprövning av beslutet om debitering av avtalsvite och enligt besvärerna beaktades inte deras motiveringar i omprövningsbegäran. Oy Konfer Ab yrkar nu på att stadens planer och beslut om att ta egendomen i sin besittning samt debitera avtalsvite ska hävas.

Enligt bolaget påvisar stadens agerande klandervärt förfarande gentemot sin samarbetspartner.

### **Bemötande av besvärerna**

Ifrågavarande område har varit utarrenderat för affärsverksamhet sedan 7.3.2007, ursprungligen för en period på 10 år. Miljönämnden förlängde avtalstiden 3.2.2016 § 18 på anhållan av arrendetagaren. Avtalet förlängdes för en tid på fem år och därefter har avtalet fortgått ett år i taget. Förlängningen gällde för en period på totalt högst 10 år. Orsaken till att avtalet efter förlängningen på 5 år kunde fortgå endast ett år i taget är de problematiska trafikförhållandena vid korsningen av Kyrkoesplanaden och Skärgårdsvägen. I beredningstexten till förlängningsbeslutet konstateras att exempelvis byggandet av en rondell innebär att nuvarande trafikled till arrendeområdet måste stängas av.

Enligt köpebrevet som finns som bilaga till besvärerna har Oy Konfer Ab 13.8.2024 meddelat den ursprungliga arrendetagaren sitt intresse för att köpa arrenderätten. Vid den tidpunkten var arrendeavtalet redan uppsagt. Affären förverkligades trots detta 27.2.2025, endast en vecka innan arrendeavtalet upphörde. Det framgår tydligt av köpebrevet att arrendeavtalet är uppsagt och beslutet om uppsägning har också funnits som bilaga till köpebrevet. Bolaget måste därmed kunna anses ha varit medvetet om att avtalet upphör.

Planebeteckningen för området är KL-4 vilket betyder att området är reserverat som kvartersområde för affärsbyggnader. Området har ingen egentlig byggrätt och är reserverat för restaurangbåt. Miljönämnden har 13.12.2006 § 279 beviljat undantag för byggande av en försäljnings- och hantverkslokal på tomten. Tillståndssektionen har 7.3.2007 § 29 beviljat bygglov för byggnaden. Varken planebeteckningen, undantagslovets, bygglovet eller arrendeavtalet är förenligt med den verksamhet som Oy Konfer Ab planerat på området, d.v.s. användning av området som ställplats för husbilar och övriga fordon. Upplagring är inte heller tillåten på tomten.

Byggnadstillsynen har 16.9.2024 gett en städuppmaning p.g.a att området var oskött och det fanns olovliga byggnader på området. Detta skedde redan innan Oy Konfer Ab hade köpt arrenderätten, men under den tid som området var i bolagets besittning. Enligt uppgifter i köpebrevet har Oy Konfer Ab hyrt ifrågavarande byggnad och område av den ursprungliga arrendetagaren under tiden 17.5.2024-31.12.2024. Arrendeområdet som bolaget enligt egen utsago anser vara avsidet beläget ligger mycket centralt och är fullt synligt från Skärgårdsvägen som är huvudtrafikleden genom Pargas ut till skärgården.

Planeringen av en förbättring av landsväg 180 genom att bygga rondell vid korsningen Norrby Strandväg och Kyrkoesplanaden har påbörjats. Närings-, trafik- och miljöcentralen höll ett interaktionstillfälle angående vägplanen 20.3.2024. I och med att rondellprojektet hade startat beslöt bygg- och miljönämnden 15.5.2024 § 78 säga upp arrendeavtalet med den ursprungliga arrendetagaren så

att arrendeförhållandet skulle upphöra 6.3.2025 för att inte riskera att arbetet gällande förverkligandet av rondellen skulle fördröjas. Enligt arrendeavtalet hade arrendetagaren 6 månader tid på sig att riva eller föra bort byggnaden och återställa området efter att arrendeavtalet upphört. Området borde ha varit återställt senast 7.9.2025. Nu 7 månader senare är byggnaden fortfarande kvar på området.

Tillståndsingenjören har 31.3.2026 § 136 beviljat Oy Konfer Ab tillstånd för att riva byggnaden på arrendeområdet. Ärendet har anhängiggjorts först 18.3.2026, över ett år efter att arrendetiden upphört.

Av beredningstexten till beslutet om uppsägning av arrendeavtalet framgår att stadsgeodeten skulle haft möjlighet att besluta om kortvarig utarrendering, exempelvis över sommaren 2025 ifall förverkligandet av rondellen uppskjuts. Men i och med att det senare framkom att arrendeområdet använts i strid mot arrendeavtalet och planen för förvaring och att det på området fanns placerade olovliga byggnader samt att området var oskött och detta inte ännu åtgärdats då arrendeavtalet gick ut trots städuppmaningen från byggnadstillsynen, ansåg stadsgeodeten att det inte fanns förutsättningar för en förlängning av arrendeförhållandet. Detta har meddelats den ursprungliga arrendetagaren 10.3.2025.

I och med att ingenting hände på arrendeområdet trots att tidsfristen för återställande av området höll på att löpa ut sammanställde stadsgeodeten som ansvarar för utarrendering av stadens markområden väsentlig information i ett dokument med namnet "Delgivning – följer av arrendeavtalet 7.3.2007 för tomt 445-21-18-1 (tidigare 445-473-1-112)". Dokumentet innehåller bakgrundsinformation i ärendet, en beskrivning av eventuella följder av ett avtalsbrott samt ett förslag om en förlängning på ca 5 månader av tidsfristen för återställandet av området. Avsikten var att delge bolaget informationen via deras representant vid det överenskomna mötet vid Solliden 6.10.2025. Stadsgeodeten och bolagets representant hade 3.10.2025 per e-post kommit överens om mötet som bolaget i besvären anser vara ett överraskningsbesök. Bolagets representant tog inte vid det mötet emot handlingen och inte heller emot erbjudandet om en förlängning på i handlingen föreslagna villkor, utan föreslog istället att tiden skulle förlängas t.o.m. 31.8.2026.

Stadsutvecklingsnämnden har 10.12.2025 § 66 beslutat om debitering av avtalsvite p.g.a. att arrendetagaren försummat underhållsskyldigheten av området enligt punkt 3.3 i arrendeavtalet samt skyldigheten enligt punkt 5 i arrendeavtalet att inom 6 månader från att arrendeavtalet upphört avlägsna byggnader och annan egendom samt snygga upp området. För att en avtalspart ska vara skyldig att erlägga avtalsvite räcker det med att ett avtalsbrott skett. Avtalsparten behöver inte ha lidit skada av avtalsbrottet så som fallet är då det gäller skadestånd. Enligt punkt 6.6 i arrendeavtalet är arrendetagaren skyldig att för varje avtalsbrott i avtalsvite erlägga ett belopp motsvarande det dubbla beloppet av årshyran.

Oy Konfer Ab behöver inte ge sitt samtycke till att deras egendom på arrendeområdet kan säljas eller städas bort. Enligt punkt 5 i arrendeavtalet ska arrendetagarens egendom vara bortförd och området uppstädat senast 6 månader efter att avtalet upphört. Om inte så har staden som arrendegivare rätt att sälja egendomen för arrendetagarens räkning på offentlig auktion och snygga upp området med de medel som erhålls från försäljningen. Om värdet av egendomen i det närmaste täcker endast de kostnader som en offentlig auktion

skulle medföra har staden rätt att förfara med egendomen på det sätt som staden anser bäst. Utan denna bestämmelse i arrendeavtalet skulle tiden för uppstädande enligt jordlegolagen 76 § ha varit endast 3 månader från att arrendeförhållandet upphörde.

Vad bolaget avser med att staden levererade handlingarna i anslutning till köpet till dem först 6.10.2025 och varför bolaget anser att staden överhuvudtaget borde ha levererat handlingarna som de själva har undertecknat är oklart. Enligt arrendeavtalet punkt 6.2 är det köparen av en arrenderätt som är skyldig att inom 3 månader från köpet informera staden om överlåtelsen, d.v.s lämna in en kopia av köpebrevet. Oy Konfer Ab har aldrig informerat staden om överlåtelsen utan staden erhöll överlåtelsehandlingarna av den ursprungliga arrendetagaren per rekommenderat brev som postats 21.5.2025. Eftersom staden inte tidigare var medveten om överlåtelsen har stadsgeodeten fortsatt konversationen med den ursprungliga arrendetagaren gällande möjligheten att tidsbundet förlänga arrendetiden med ett år.

Staden har inte fakturerat arrendehyra efter att avtalet upphört eftersom det inte finns någon grund för faktureringen. Om staden hade fakturerat hyra skulle det kunna ses som att staden godkände en förlängning av arrendetiden och då samtidigt tidsfristen för återställandet av området.

Innan man köper en existerande bebyggd arrenderätt bör man noggrant bekanta sig med de handlingar som finns, åtminstone med det befintliga arrendeavtalet och tidigare beviljade tillstånd samt bekanta sig med planesituationen för att säkerställa att den planerade verksamheten är möjlig på den tilltänkta platsen. Det är också viktigt att bekanta sig med jordlegolagens bestämmelser. Vid en överlåtelse av arrenderätt uppgörs aldrig något nytt avtal utan köparen träder i den ursprungliga arrendetagarens ställe som avtalspart i det ursprungliga avtalet.

Inom kommunalförvaltning råder strikta befogenhetsgränser. En högre myndighet får inte fatta beslut i ett ärende som hör till en lägre myndighet att fatta beslut i och det finns ingen som kan fatta beslut i alla ärenden eller fatta beslut som strider mot planer och bestämmelser hur högt man än går i organisationen. "Stadens ledning" fattar inga beslut alls. För att undvika missförstånd lönar det sig att alltid direkt kontakta behörig myndighet som ansvarar för ifrågavarande ärendeområde.

Enligt § 31 i förvaltningsstadgan beslutar stadsutvecklingsnämnden om avtalsvite och andra ersättningar (t.ex. skadestånd) som baserar sig på villkor i köpebrev eller arrendeavtal (t.ex. storlek, befrielse).

Stadsgeodeten är enhetschef för enheten markanvändning (§ 21 i förvaltningsstadgan) och representerar enligt § 71 staden som markägare. Stadsgeodeten fattar även självständiga beslut angående utarrendering samt fungerar som beredare och föredragande i stadsutvecklingsnämnden i ärenden som gäller markanvändning samt som beredare i ärenden gällande markanvändning som stadsstyrelsen eller fullmäktige avgör.

Stadsgeodeten har handlat i enlighet med sina skyldigheter och befogenheter som ansvarsperson för stadens arrendeavtal. Till ansvarspersonens uppgifter hör att följa upp avtalen och vidta behövliga åtgärder.

<b>Kompletterande material</b>	Åbo förvaltningsdomstols begäran om utlåtande Förteckning över handlingar som inlämnas till Åbo förvaltningsdomstol
<b>Föredragande</b>	Teknisk direktör Matias Jensén, tfn 044 358 5724 fornamn.efternamn@pargas.fi
<b>Beslutsförslag</b>	Stadsutvecklingsnämnden beslutar ge utredningen ovan som sitt utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol.
<b>Beslut</b>	Förslaget godkändes.
<b>Delgivning</b>	Åbo förvaltningsdomstol  _____