

Begäran om omprövning med anledning av tjänsteinnehavarbeslutet 8.6.2026 § 32

Miljönämnden 24.09.2026

3/10.00.02/2026

Arrendetagaren har lämnat in en begäran om omprövning över tjänsteinnehavarbeslutet den 8.6.2026 § 32. Genom beslutet förlängdes arrendetagarens arrenderätt till tomten i fråga.

I sin begäran om omprövning är arrendetagaren missnöjd med det nya årsarrendet, det vill säga arrendeshöjningen. Arrendet för det föregående året (2026) har varit 351,95 euro och det nya arrendeavtalets grundarrende utgör 5.383,53 euro. Detta innebär en arrendeshöjning på 1429,6 %, vilket innebär att arrendet blir cirka 15 gånger högre. Arrendatorn har bett om det nya årsarrende ska omförhandlas i syfte att nå en lösning som är tillfredsställande för båda parter.

Tomten i fråga ligger i kvarter 218. Tomten ligger i priszon A6. Årets 2026 enhetspris inom denna zon var 95,25 €/m² och den av fullmäktige fastställda arrendeprocenten för bostadstomter är 4 %. Tomten har en yta på 1413 m², vilket ger en grundarrende på 5.383,53 €.

Det gällande arrendeavtalet för tomten förlängdes med 50 år vid en legoregleringsförrättning år 1977 med stöd av speciallagen (Lagen om reglering av legoområden i stad och köping (218/1962)). Legoregleringsförrättningen genomfördes av Lantmäteriverket, och det arrendebeslut som fattades av förrättningsmännen delgavs stadsstyrelsen 12.12.1977 § 1463.

Den senvanliga höjningsprocenten för arrendeavtal som förlängts genom legoregleringsförrättningar har under de senaste sex åren varit över 800 procent även inom priszon A2. I regel har höjningsprocenten varit högre inom de dyrare priszonerna. Samtidigt har höjningsprocenten för tomter som staden har utarrenderat för byggande i huvudsak varit cirka 200 procent i samband med förnyelse av arrendeavtalet. (Separat kan konstateras att kvadratmeterarrendet för den aktuella tomten i år har varit förmånligare än exempelvis de arrendeavtal som har löpt ut på Narviksgatan, inom priszon A2.)

Priszonerna och deras ändringar har fastställts av stadsfullmäktige. År 2000 utökades antalet priszoner från fyra till sex, och när det gäller kvarter 218 ändrades zonindelningen då till den nuvarande. Priserna justeras årligen i enlighet med de villkor som stadsfullmäktige fastställt och priserna för år 2026 har justerats genom stadsgeodetens tjänsteinnehavarbeslut 15.1.2026 § 2.

Det antecknas för kännedom att arrendeavtalet utgör ett civilrättsligt avtal och att tvister om avtalet, inbegripet arrendets storlek, prövas och avgörs i tingsrätten. Endast de besvärsgrunder som avses i kommunallagens (410/2015) 135 § moment 2 kan prövas i förvaltningsdomstolen.

Kompletterande material

- begäran om omprövning
- tjänsteinnehavarebeslut
- ändringen av zonindelningen 2000

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden förkastar begäran om omprövning. Arrendet grundar sig på de arrendevillkor som godkänts av stadsfullmäktige och på den beslutanderätt som delegerats till stadsgeodeten.

Beslut

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281