

Åläggande av förpliktelse i ett ärende som avses i 141 § och 147 § i bygglagen (751/2023).

Tillstånds- och tillsynsnämnden 21.10.2025
1017/10.03.00.10/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
Byggnadsinspektör Jani Parkkisenniemi,
jani.parkkisenniemi@porvoo.fi

Sammanfattning

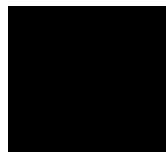
Tillstånds- och tillsynsnämnden i Borgå stad har genom sitt beslut 29.4.2025 (§ 47) meddelat användningsförbud för ett parhus som ligger på fastigheter. De boende som bott i den ena bostaden har efter beslutet om användningsförbud flyttat ut ur bostaden. Den andra bostaden hade övergivits av de boende redan år 2002. Vid en tidigare inspektion hade man kunnat konstatera att byggnaden inte längre uppfyller bygglagens (751/2023) krav på säkerhet och sundhet.

Fastighet:



Fastigheten har ingen adress

Ägare/innehavare:



aktieägare
aktieägare
aktieägare
aktieägare

Bakgrund till ärendet

Föremål för förpliktelsen är ett parhus, som ägs av bostadsaktiebolaget [REDACTED]. Parhuset ligger på ovan nämnda fastigheter, och dess permanenta byggnadsbeteckning är [REDACTED]. Parhuset ligger på ett område som har beteckningen MY-1 i Borgås delgeneralplan för de centrala delarna med rättsverkan.

Fastigheterna ägs av bostadsaktiebolaget [REDACTED]. Enligt handelsregisterutdraget har [REDACTED] styrelse registrerats senast 9.3.1973 (Bilaga 1).

Enligt vad som är känt för Borgå stads byggnadstillsyn har bolaget fyra aktieägare.

██████████ och ██████████, som äger aktier i ██████████, har ansökt om hävande av det boendeförbud som hälsoskyddssektionen i Borgå stad utfärdat 21.10.2015.

Parhuset inspekterades av miljöhälsovården i Borgå och av Borgå stads byggnadstillsyn 13.3.2025.

Enligt information som erhöles genom inspektionen har den ena av de två bostäderna stått tom sedan år 2002. Enligt aktieägaren har det funnits läckor i yttertaket redan år 2002. Bostaden i fråga har verkligt omfattande mögel- och fuktskador och är i praktiken i fullkomligt rivningsdugligt skick (Bilaga 2).

Den andra bostaden har också fukt- och mögelskador. Av fotografierna och de erhållna uppgifterna kan man sluta sig till att byggnadens yttertak har nått slutet av sin tekniska livslängd, vilket är orsaken till att det läcker. Fukt- och mögelskadorna är betydligt större i den obebodda bostaden, men på den bebodda bostadens sida finns de största fukt- och mögelskadorna okulärt sett just i väggen mellan lägenheterna och i konstruktionerna i anslutning till väggen. I byggnadens nedre våning intill tamburen finns ett tekniskt utrymme där byggnadens elcentral ligger. Det tekniska utrymmet har betydande fuktskador. Elcentralen är skyddad med plast, eftersom det rinner vatten ner på elcentralen. Detta medför omedelbar risk för kortslutning (bild i inspektionsrapporten).

Under inspektionen (Bilaga 2) kunde man konstatera att byggnaden inte uppfyller de krav på sundhet och säkerhet som bygglagen (751/2023) ställer. När det gäller den bärande stommen samt då man ser till fukt- och mögelskadorna är byggnaden farlig för användarna.

Tillstånds- och tillsynsnämnden i Borgå stad meddelade omedelbart användningsförbud för parhuset genom sitt beslut 29.4.2025 (§ 47), som inte vunnit laga kraft (Bilaga 3). Användningsförbudet överklagades hos Helsingfors förvaltningsdomstol. Helsingfors förvaltningsdomstol behandlade verkställighetsärendet skyndsamt och avslog ändringssökandens yrkande om verkställighetsförbud, det vill säga tillät verkställighet av beslutet och däri ingående användningsförbud utan att det vunnit laga kraft (Bilaga 4).

Parhuset måste repareras eller alternativt kan det rivas. Om ägarna till fastigheten ██████████ stannar för den lösningen att de vill reparera byggnaden ska de ansöka om bygglov för reparationsarbetet innan reparationsarbetet inleds. För erhållande av bygglov ska en undersökning om byggnadens skick, en kartläggning av skadliga ämnen och en reparationsplan upprättad av en konstruktionsplanerare som specialiserat sig på reparationsbyggande lämnas in.

Hörande av parter

Ett hörandebrev (Bilaga 5) har skickats till aktieägarna 14.8.2025.

██████████ bad att få komma och ge ett muntligt bemötande. Hörandet ordnades 27.8.2025 kl. 12 i mötesrummet Kammari på adressen Lundagatan 8, 06100 Borgå. Ett särskilt protokoll över hörandet har upprättats (Bilaga 6). Protokollets riktighet har bekräftats per e-post (Bilaga 7).

██████████ företrädde Timo Blomqvist med fullmakt. Vid hörandet lyfte ██████████ fram frågor som bland annat har att göra med fördelningen av kostnaderna i bostadsaktiebolaget.

Sammanfattningsvis vad själva reparations-/rivningsföreläggandet anbelangar så är paret ██████████ ståndpunkt den att de motsätter sig reparationsföreläggandet, men de vill att det direkt fastställs ett rivningsföreläggande för byggnaden.

Jorma Saarelma och Meri Saarnio-Saarelma har lämnat in ett skriftligt bemötande 29.8.2025 (Bilaga 8).

Paret ██████████ anser att motiveringen till rivnings- och reparationsföreläggandet är bristfällig och felaktig. Myndigheternas beslut baserar sig enligt deras uppfattning enbart på visuella observationer utan mikrob- eller andra undersökningar, och deras utredningar och invändningar har förbigåtts i beredningen.

Enligt deras uppfattning beror fukt- och konstruktionsskadorna på dåligt underhåll av grannens lägenhet samt på misslyckade takreparationer. Enligt lagen om bostadsaktiebolag ska ansvaret ligga hos den som orsakat skadan, och inte hos dem som har försökt hålla parhuset i skick med sina egna reparationsåtgärder, varför de motsätter sig sådana krav som för över kostnader på dem.

Paret ██████████ anser att rivningshotet innebär att deras hem där de bott i mer än 40 och deras egendom skulle gå förlorade utan tillräckliga grunder. Enligt dem kränker myndigheternas agerande deras egendomsskydd och rättsskydd samt orsakar dem oskäliga ekonomiska och hälsomässiga olägenheter med tanke på att de är gamla människor.

Byggnadstillsynens bemötande

En del av de frågor som ██████████ lyfte fram, bland annat fördelningen av kostnaderna i fallet, hör inte till Borgå stads byggnadstillsyn. Dessa frågor hänför sig till bostadsaktiebolaget och delägarna i bostadsaktiebolaget. Det är privaträttsliga frågor som byggnadstillsynen inte tar ställning till.

Borgå stads byggnadstillsyn kan inte utfärda ett rivningsföreläggande direkt, utan fastighetsägaren har också rätt att reparera byggnaden. Om bostadsaktiebolaget som ägare beslutar att byggnaden inte ska repareras, kan byggnaden alternativt rivas.

Till **Jorma Saarelma** och **Meri Saarnio-Saarelma** genmäle konstaterar Borgå stads byggnadstillsyn att dess uppgift är att övervaka markanvändningens och byggandets säkerhet och sundhet med stöd av bygglagen (751/2023).

Vid inspektionerna på fastigheten har det konstaterats att byggnaden är i betydande utsträckning skadad och oduglig för boende. Observationerna baserar sig på sensoriskt verifierade fukt- och mögelskador, som äventyrar hälsan och säkerheten i byggnaden. Byggnaden har dessutom belagts med boendeförbud av miljöhälsovården redan år 2015, vilket visar att byggnadens skick inte har förbättrats väsentligt.

Byggnadstillsynen betonar att skyldigheten att sörja för byggnadens skick hör till ägaren, med andra ord bostadsaktiebolaget. Myndigheten kan inte avgöra ansvarsförhållandena mellan aktieägarna, utan den ska på det sätt som förutsätts i lagen säkerställa att en byggnad som omfattas av användningsförbud inte orsakar skada på människors eller miljöns säkerhet eller hälsa. När en byggnad har konstaterats vara väsentligt farlig för hälsan och säkerheten och när tillräckliga reparationsåtgärder inte har vidtagits, är myndigheten skyldig att vidta åtgärder enligt bygglagen (751/2023).

Av dessa skäl anser byggnadstillsynen att ärendet ska föras till tillstånds- och tillsynsnämnden för behandling för att ett reparationsföreläggande ska kunna meddelas.

Motivering

Det föreskrivs i 147 § i bygglagen (2023/751) att om någon vidtar åtgärder i strid med denna lag eller med bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den eller försummar en skyldighet som baserar sig på dem, får kommunens byggnadstillsynsmyndighet i ärenden enligt 6, 8, 10, 12 och 13 kapitel ålägga den som tredska att inom en utsatt tid rätta till det som gjorts eller försummats.

Enligt 140 § i bygglagen (751/2023) ska byggnadens ägare hålla byggnaden och dess omgivning i sådant skick att den hela tiden uppfyller kraven på sundhet, säkerhet och användbarhet samt övervaka i vilket skick de konstruktioner som är viktiga med tanke på byggnadens bärförmåga är. Den ena lägenheten övergavs redan år 2002 och är i fullkomligt rivningsdugligt skick. Med avseende på de bärande konstruktionerna kan man inte förvissa sig om konstruktionernas kapacitet i deras nuvarande skick samt huruvida konstruktionerna håller snöns vattenvärde ännu till exempel en vinter till.

Det föreskrivs i 141 § i bygglagen (751/2023) att om ägaren till en byggnad försummar sin underhållsskyldighet, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet bestämma att byggnaden eller en del av den ska repareras eller att byggnadens omgivning ska snyggas upp. Om byggnaden eller en del av den utgör en uppenbar fara för hälsan

eller säkerheten, ska byggnadstillsynsmyndigheten förbjuda användningen av byggnaden eller en del av den eller bestämma att byggnaden eller en del av den ska rivas. Byggnaden utgör en uppenbar fara för hälsan och säkerheten, och därför har tillstånds- och tillsynsnämnden i Borgå stad redan tidigare belagt parhuset med användningsförbud. Byggnadens ägare är ansvarig för den byggnad som finns på fastigheten och därför borde fastighetsägaren ha sett till att byggnaden hålls användbar. Om man vill göra byggnaden beboelig igen, måste den repareras. Alternativt kan byggnaden också rivas.

Byggnaden kan delvis också betraktas som en övergiven byggnad enligt 145 § i bygglagen (751/2023). I 145 § i bygglagen (751/2023) föreskrivs att om användningen av byggnaden har upphört, ska fastighetsägaren försätta byggplatsen och dess omgivning i ett sådant skick att den inte äventyrar hälsan eller säkerheten eller förfular omgivningen. Byggnaden ska skyddas mot väder och vind och eventuell skadegörelse. Enligt de uppgifter som erhållits övergavs den andra bostaden år 2002, och den har inte skyddats mot väder och vind. Yttertaket har läckt så att regn- och smältvatten har runnit genom det in i byggnaden och orsakat betydande mögel- och fuktskador.

Enligt 34 § i förvaltningslagen (2003/434) ska en part innan ett ärende avgörs ges tillfälle att framföra sin åsikt om ärendet och avge sin förklaring med anledning av sådana yrkanden och sådan utredning som kan inverka på hur ärendet kommer att avgöras.

Enligt 6 § i viteslagen (1113/1990) föreläggs vite genom att parten åläggs att uppfylla huvudförpliktelsen vid vite. För varje huvudförpliktelse ska ett särskilt vite föreläggas.

Vitet föreläggs till ett visst belopp eller så att dess storlek bestäms på basis av tid (*löpande vite*).

Av vitesföreläggandet ska tydligt framgå vad parten har förpliktats till och den tidpunkt när, före vilken eller från vilken huvudförpliktelsen ska uppfyllas. Längden av en tidsfrist ska bestämmas med beaktande av huvudförpliktelsens art och omfattning, den förpliktades möjligheter att uppfylla förpliktelsen och övriga omständigheter som inverkar på saken.

Enligt 7 § i viteslagen (1113/1990) får vite riktas endast mot en part som har rättslig och faktisk möjlighet att uppfylla huvudförpliktelsen. Om parterna är flera, ska ett särskilt vite föreläggas var och en av dem.

Om huvudförpliktelsen gäller ett samfund eller en stiftelse, får vitet riktas antingen mot samfundet eller stiftelsen eller mot medlemmarna i det organ som utövar beslutanderätten däri eller mot en verkställande direktör eller någon annan med motsvarande ställning.

En huvudförpliktelse och ett vite som gäller staten ska riktas mot staten eller mot den myndighet som för staten ska uppfylla huvudförpliktelsen och som har rätt att föra statens talan i saken.

Enligt 8 § i viteslagen (1113/1990) ska vitesbeloppet bestämmas med beaktande av huvudförpliktelsens art och omfattning, den förpliktades betalningsförmåga och övriga omständigheter som inverkar på saken.

Enligt 9 § i viteslagen (1113/1990) föreläggs ett löpande vite genom att för vitet bestäms ett fast grundbelopp och ett tilläggsbelopp för varje i föreläggandet angiven tidsperiod (*vitesperiod*) under vilken parten har underlåtit att uppfylla huvudförpliktelsen.

I 18 § i viteslagen (1113/1990) föreskrivs att har en huvudförpliktelse som gäller fast eller lös egendom förenats med vite, hot om tvångsutförande eller hot om avbrytande, ska den förpliktade, om han överlåter egendomen eller upplåter nyttjanderätt till den lämna förvärvaren uppgift om huvudförpliktelsen och om det vite eller hot som har förelagts. Den förpliktade ska dessutom lämna den myndighet som har förelagt vitet eller hotet uppgift om förvärvarens namn och adress.

I föreläggandet ska tas in en redogörelse för upplysningsplikten och ett omnämnande av att uppgiften ska lämnas i överlåtelsehandlingen eller annars bevisligen.

Upplysningsplikten enligt 1 mom. kan förenas med vite. I föreläggandet får ändring inte sökas genom särskilda besvär.

Enligt 19 § i viteslagen (1113/1990) ska den myndighet som har förelagt ett vite eller hot som gäller en huvudförpliktelse i fråga om fastighet sända uppgift om förpliktelsen samt om vitet eller hotet till Lantmäteriverket för införande i registret över inteckningar. I regeringens förarbeten (RP 63/1990) nämns det angående 19 § att det ankommer på myndigheten att avgöra om en anmälan ska sändas. Alla beslut som till exempel byggnadstillsynen fattar behöver inte anmälas till Lantmäteriverket för införande i registret, utan närmast beslut i sådana fall där förpliktelsen är betydelsefull och en överlåtelse av egendom anses vara möjlig. Meddelande av användningsförbud för parhuset på fastigheterna utgör en betydelsefull förpliktelse och bör sändas till Lantmäteriverket för införande i det register som verket upprätthåller.

Bestämmelser som har tillämpats

Bygglagen (751/2023) 140 §, 141 §, 145 §, 147 §

Förvaltningslagen (434/2003) 34 §

Viteslagen (1113/1990) 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §

Avgift

Borgå stads tillstånds- och tillsynsnämnd godkände 1.4.2025 de avgifter som tas ut för byggnadstillsynens inspektions- och tillsynsuppgifter samt för övriga myndighetsuppgifter.

Enligt 16 § i taxan ska avgifterna för kontinuerlig tillsyn betalas enligt tabell som föreligger som bilaga.

Beslut om åläggande av förpliktelse 900 euro.

Övrigt arbete i anslutning till förvaltningstvång – grundavgift 300 euro.

Timmar som gått åt på basis av myndighetens arbetsmängd 80 euro/h

– timmar som gått åt 22 h (1 760 euro)

– öppning av dörrar 18.8–22.8.2025 10 h

– avlägsnande från byggnaden 11.7.2025 4 h

– avlägsnande från byggnaden på nytt 6.8.2025 8 h

Dessutom faktureras för övriga kostnader som byggnadstillsynen i Borgå åsamkats

– Polisens handräckning 11.7.2025 328 euro

– Byte av lås 11.7.2025 794,15 euro

– Byte av lås 6.8.2025 642,95 euro

Totalt belopp som ska faktureras 4 725,10 euro

Bilagor

Bilaga 1 Handelsregisterutdrag 4.4.2025

Bilaga 2 Inspektionsrapport 13.3.2025

Bilaga 3 Beslut om åläggande 29.4.2025 § 47

Bilaga 4 Helsingfors förvaltningsdomstols handläggningsbeslut 19.6.2025

Bilaga 5 Brev om hörande 14.8.2025

Bilaga 6 Protokoll över hörande 27.8.2025

Bilaga 7 [REDACTED] bekräftelse av protokollets innehåll

Bilaga 8 Jorma Saarelma och Meri Saarnio-Saarelm svar på brevet om hörande 29.8.2025

Bilaga 9 Polisens och låsfirmans fakturor

Rakennusvalvontapäällikkö

Fastighetsägaren åläggs en förpliktelse med stöd av 140 §, 141 § och 147 § i bygglagen (751/2023). Åläggandet anmäls i enlighet med 19 § i viteslagen (1113/1990) till Lantmäteriverket för införande i registret.

Huvudförpliktelse

Parhuset ska repareras, och för reparation ska en ansökan om bygglov inlämnas. Parhuset ska repareras senast den 31 augusti 2027. Alternativt kan byggnaden rivas senast den 31 augusti 2027.

Till ansökan om bygglov ska bifogas en undersökning om byggnadens skick, en kartläggning av skadliga ämnen och en reparationsplan upprättad av en konstruktionsplanerare som specialiserat sig på reparationsbyggande. För rivning ska en ansökan om rivningslov inlämnas.

Vite som huvudförpliktelsen förenas med

Huvudförpliktelsen förenas med vite. Det föreläggs ett löpande vite där grundbeloppet uppgår till 10 000 euro samt tilläggsbeloppet till 1 000 euro för varje påbörjad månad (vitesperiod) under vilken parten har underlåtit att uppfylla huvudförpliktelsen inom utsatt tid.

