

Lähetäjä: Timo Viitasalo <Timo.Viitasalo@legistum.fi>
Lähetetty: keskiviikko 7. joulukuuta 2022 13.02
Vastaanottaja: Kirjaamo_Lahti
Aihe: Oikaisuvaatimus Lahden Kaupunkiympäristölautakunnan 23.11.2022 antamasta päätöksestä § 165 asiassa 10592/10.00.02.01/2022
Liitteet: oikaisuvaatimus_saimaankatu_Teboil_071222_final.pdf

Tervehdys,

Toimin Oy Teboil AB:n asiamiehen, asianajaja Teppo Laineen puolesta.

Tämän viestin liitteenä on Oy Teboil Ab:n oikaisuvaatimus koskien Lahden Kaupunkiympäristölautakunnan 23.11.2022 antamaa päätöstä § 165 asiassa 10592/10.00.02.01/2022. Pyydän kohteliaimmin ilmoittamaan, että olette vastaanottaneet tämän viestin ja että sen liitteenä oleva tiedosto aukeaa ongelmitta.

Asianajaja Teppo Laineen puolesta

Timo Viitasalo

Timo Viitasalo
lakimiesharjoittelija
Asianajotoimisto Legistum Oy
Vilhonkatu 9 C 3.krs, 00100 Helsinki
timo.viitasalo@legistum.fi – www.legistum.fi – Y-tunnus 1615544-5



Tämä viesti on luottamuksellinen. Mikäli ette ole viestissä tarkoitettu vastaanottaja, olkaa hyvä ja ilmoittakaa siitä lähettäjälle sekä tuhotkaa viesti (tietoyhteiskuntakaari 917/2014, 136 § 3 ja 4 mom).
Detta meddelande är konfidentiellt. Ifall Ni inte är den avsedda mottagaren, vänligen informera avsändaren om detta och förstör meddelandet (informationssamhällsbalk 917/2014, 136 § 3 och 4 mom)
This e-mail is confidential. If You are not the intended recipient, please notify the sender of this e-mail and destroy the message (Information Society Code 917/2014, section 136(3,4))

LAHDEN KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNNALLE

Asia Oikaisuvaatimus Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä koskien Paavolan kaupunginosan korttelin 3003 tontilla 7 sijaitsevan huoltoasema-alueen vuokraamisen jatkamishakemusta (saimaankatu 26)

Muutoksenhaun alainen ratkaisu

Lahden kaupunkiympäristölautakunnan 23.11.2022 antama päätös § 165 asiassa
10592/10.00.02.01/2022

Valittaja Oy Teboil Ab
Y-tunnus 0114795-2
PL 102
00121 Helsinki

Valittajan asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja, Teppo Laine
Asianajotoimisto Legistum Oy
Vilhonkatu 9 C
00100 Helsinki

puh +358 40 047 4074
Fax +358 20 742 4468
e-mail teppo.laine@legistum.fi

HELSINKI
Vilhonkatu 9 C
FI-00100 Helsinki

JYVÄSKYLÄ
Kauppakatu 28 A 55
FI-40100 Jyväskylä

SEINÄJOKI
Tiedekatu 2 4.krs
FI-60320 Seinäjoki

SAARIJÄRVI
Sivulantie 11
FI-43100 Saarijärvi

Tel +358207424460

I Oikaisuvaatimus

I.1 Asianosaisasema

Lahden kaupunkiympäristölautakunta (jäljempänä "Kaupunkiympäristölautakunta) on 23.11.2022 antamallaan päätöksellä § 165 päättänyt olla jatkamatta Oy Teboil Ab:n (jäljempänä "Teboil") kanssa tekemäänsä maanvuokrasopimusta. Teboililla on asiassa asianosaisasema, sillä päätös on suoraan kohdistunut Teboiliin, minkä lisäksi päätös vaikuttaa välittömästi Teboilin oikeuteen, velvollisuuteen ja etuun.

I.2 Vaatimukset

Teboil vaatii, että Kaupunkiympäristölautakunta / kaupungin hallitus kumoaa 23.11.2022 antamansa päätöksen § 165 asiassa 10592/10.00.02.01/2022. Lisäksi Teboil vaatii, että Kaupunkiympäristölautakunta / kaupungin hallitus ratkaisee asian uudelleen ja jatkaa Teboilin kanssa tehtyä maanvuokrasopimusta viidellä vuodella.

I.3 Päätöksen tiedoksianto ja muutoksenhakuaja

Oikaisuvaatimuksen alainen päätös on annettu 23.11.2022. Ottaen huomioon se, mitä kuntalain 139 §:ssä ja siinä viitatussa hallintolain 59 §:ssä säädetään asianosaiselle annettavan tiedoksiannon tapahtumisesta, määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on alkanut aikaistaankin 30.11.2022. Oikaisuvaatimuksen määräajan ollessa 14 päivää, määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle päättyy aikaisintaan 14.12.2022. Oikaisuvaatimus on siten tehty sille asetetun määräajan kuluessa.

II Oikaisuvaatimuksen perustelut

II.1 Asian tausta ja kysymyksenasettelu

II.1.A Asian tausta

Tapahtumienkulku

Lahden kaupunki ja Teboil ovat 18.11.1999 tehneet maanvuokrasopimuksen noin 337 m² alueesta Paavolan kaupunginosan autopaikkojen korttelin (LPA) 3003 tontista 7 huoltoasema-alueena käytettäväksi. Maanvuokrasopimusta on sittemmin jatkettu neljällä lisäsopimuksella. Viimeisimmällä 11.12.2019 ja 8.1.2020 allekirjoitetulla lisäsopimuksella vuokra-aikaa jatkettiin 31.12.2022 saakka.

Teboilin liikepaikkapäällikkö on yhtiön puolesta 1.11.2022 päivättyllä sähköpostiviestillä pyytänyt huoltoasema-alueen vuokrasopimuksen jatkamista entisin ehdoin viidellä vuodelle. Hakemuksen liitteenä on ollut selostus yhtiötä koskevista pakotteista. Hakemuksen mukaan yhtiö haluaa käyttää vuokrasopimuksen 3 §:n mukaisen etuvuokraoikeutensa alueen uudelleen vuokraamiseen.

Kaupunkiympäristölautakunta on sittemmin käsitellyt Teboilin maanvuokrasopimuksen jatkamista koskevaa hakemusta 23.11.2022 pidetyssä kokouksessaan. Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään § 165 hylännyt Teboilin tekemän hakemuksen maanvuokrasopimuksen jatkamisesta.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Maanvuokrasopimuksen 3. kohdassa on sovittu Teboilin etuvuokraoikeudesta. Kyseisen kohdan mukaan vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle, sikäli kun se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen. [Liite 1]

Maanvuokrasopimuksen 11. kohdan 3. kappaleessa on sovittu kaupungin oikeudesta vahvistaa kiinnityksiä vuokraoikeuteen. Kyseisen kappaleen mukaan kaupungilla on oikeus

vuokramiehen kustannuksella hakea ja pitää voimassa kiinnitys alueen vuokraoikeuteen ja alueella oleviin vuokramiehen rakennuksiin vuotuisen vuokramaksun enintään yhdeksäsadantuhannen (900.000) markan vakuudeksi. [Liite 1]

II.1.B Asian kysymyksenasettelu

Käsillä olevassa tapauksessa on erotettavissa sekä julkisoikeudellista oikeussuhdetta koskeva kysymys että yksityisoikeudellista oikeussuhdetta koskeva kysymys. Lisäksi asiassa on kysymys siitä, onko Kaupunkiympäristölautakunnan antamia päätöksen perusteluita pidettävä pelkkinä fasadiperusteluina, joilla pyritään peittämään Kaupunkiympäristölautakunnan tosiasiallinen tarkoitus.

Asian julkisoikeudellista oikeussuhdetta koskevana kysymyksenä on se, onko Kaupunkiympäristölautakunta kieltäytyessään tekemästä jatkosopimusta Teboilin kanssa asettanut Teboilin huonompaan asemaan muihin polttonesteiden jakelua harjoittaviin toimijoihin nähden pelkästään sillä perusteella, että Teboil on venäläisomisteinen yhtiö. Lisäksi päätös rajoittaa Teboilin elinkeinonvapautta. Kaupunkiympäristölautakunta ei siten ole ratkaisua tehdessään huomionnut perustuslain 6 §:ssä ja hallintolain 6 §:ssä säädettyä yhdenvertaisuusperiaatetta sekä perustuslain 18 §:ssä säädettyä elinkeinonvapauden periaatetta. Lisäksi Teboil katsoo Kaupunkiympäristölautakunnan rikkoneen hallintolain 6 §:n mukaista tarkoitussidonnaisuuden periaatetta.

Asian yksityisoikeudellista oikeussuhdetta koskeva kysymys liittyy Teboilin ja Lahden kaupungin välisen maanvuokrasopimuksen etuvuokraoikeutta koskevan ehdon tulkintaan. Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksessään esittänyt, että Ukrainan sota on muuttanut olosuhteita siinä määrin, että ehto katsottaisiin velvoiteoikeudellisesti rauenneeksi. Kaupunkiympäristölautakunta on näiltä osin tulkinnut sopimusehdon raukeamista koskevia edellytyksiä väärin.

II.2 Valituksen yksityiskohtaiset perustelut

II.2.A Julkisoikeudellista oikeussuhdetta koskevat perustelut

Yhdenvertaisuusperiaatteen rikkomista koskevat perustelut

Yhdenvertaisuusperiaatteen soveltuvuus

Suomen perustuslain 6 §:n ensimmäisen momentin mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Saman pykälän toisen momentin mukaan ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella.

Hallintolain 6 §:ssä täsmennetään Suomen perustuslaissa säädettyä yhdenvertaisuusperiaatteen merkitystä hallintotoiminnassa. Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu säännöksen koskevan kaikkea viranomaistoimintaa riippumatta sen sisällöstä tai muodoista. Sen on siten katsottu tulevan sovellettavaksi myös viranomaisen yksityisoikeudellisessa toiminnassa.¹ Myös oikeuskäytäntö tukee tätä näkemystä.

KHO 2007:4 22.1.2007/133. Tapauksessa A oli tehnyt kaupungille tontinostoanomuksen ja suorittanut varausmaksun. Kaupunginhallitus oli päättänyt hylätä A:n ostoanomuksen ja palauttaa varausmaksun, sen vuoksi, koska A oli antanut vääriä tietoja asuinpaikastaan ja kaupunginhallituksella oli ollut epäilyksiä A:n kyvystä ra-hoittaa tontin osto ja talon rakentaminen. A valitti kaupunginhallituksen päätöksestä hallinto-oikeuteen, sillä kaupunginhallitus ei ollut päätöksenteosaan noudattanut yhdenvertaisen kohtelun periaatetta. A perusteli valitustaan sillä, että kaupunginhallituksen hylkäävän päätöksen perusteena ei tosiasiaa ollut edellä kuvatut seikat vaan se, että A oli romani. Turun Hallinto-oikeus jätti valituksen tutkimatta sillä pe-rusteella, että kyse oli yksityisoikeudellisesta oikeussuhteesta. KHO:n mukaan vali-tuksessa on vaadittu kaupunginhallituksen päätöksen kumoamista sillä perusteella, että kaupunginhallituksella ei ole ollut asiallisia perusteita hylätä A:n tontinosto-anomusta. Valituksen mukaan päätöksenteossa ei ollut noudatettu yhdenvertaisen kohtelun periaatetta, sillä asuinpaikasta annettu virheellinen tieto ei ole ollut riittä-vän painava peruste hylätä ostoanomusta, vaan sitä on käytetty päätöksen todelli-sen perusteen peittämi-seen. Koska kysymys siitä, onko kaupunginhallitus päätöstä tehdessään ottanut huomioon yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen, ratkaistaan kuntalain mukai-sena kunnallisvalituksena eli hallintolainkäytön järjestyksessä, hal-linto-oikeu-den ei olisi tullut mainitsemallaan perusteella jättää A:n kaupunginhalli-tuksen päätöksestä tekemää valitusta tältä osin tutkimatta. Tämän vuoksi hallinto-oikeuden päätös on tältä osin kumottava ja asia palautettava hallinto-oikeudelle uu-delleen käsiteltäväksi.

KHO 2012:84. Tapauksessa kunta oli hylännyt puolueen tekemän maksuvapautusta koskevan hakemuksen koskien maksua, jonka kunta veloitti vaalimainok-sien pystyttämisestä. Ratkaisussaan KHO totesi, että vaikka, vaalimainospaikko-jen järjestäminen ja tarjoaminen oli kunnalle sinänsä vapaaehtoinen, se ei kuiten-kaan kuulunut kunnan sopimusvapauden piiriin, vaan kunnan on tehtävään ryh-dyttyään toimittava siinä sananvapautta ja ehdokasryhmien yhdenvertaisuutta toteuttavalla tavalla.

¹ Olli Määttä: Hallinto-oikeus > II YLEINEN HALLINTO-OIKEUS > 3. Hallintotoiminnan arvot ja periaatteet > Hallinnon oikeusperiaatteet > Yhdenvertaisuusperiaate, AlmaTalent päivittyvä hakuteos (noudettu 12.7.2022) ja Heikki Harjula – Kari Prättälä: Kuntalaki > VII OSA Erinäiset säännökset > 16 luku. Oikaisuvaatimus ja kunnallisvalitus > 135 §. Kunnallisvalitus > 3. Valitusperusteet (2 ja 3 mom.) > 3.3. Muu lainvastaisuus (2 mom. 3 kohta) AlmaTalent päivittyvä haku-teos (noudettu 12.7.2022)

Viranomaisen toiminnassa yhdenvertaisuusperiaate ja siihen sisältyvä tasapuolisen kohtelun vaatimus koskee niin ihmisiä kuin oikeushenkilöitäkin² (ks. edellä selostettu ratkaisu KHO 2012:84, jossa oli kysymys poliittisten puolueiden välisestä yhdenvertaisuudesta).

Käsillä oleva maanvuokrasopimuksen jatkamista koskeva asia ei kuulu kaupungin lakisääteisiin tehtäviin. Tästä huolimatta Kaupunkiympäristölautakunnan on otettava päätöksenteossaan huomioon yhdenvertaisuusperiaate edellä esitetyn oikeuskäytännön mukaisesti. Kaupunkiympäristölautakunta ei siten voi asettaa Teboilia huonompaan asemaan muihin polttonesteiden jakelua harjoittaviin toimijoihin nähden sillä perusteella, että se on venäläisomisteinen. Kaupunkiympäristölautakunnan päätös on näiltä osin yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

Yhdenvertaisuusperiaatteen soveltuminen elinkeinovapauden tulkintaan

Suomen perustuslain 18 §:n ensimmäisen momentin mukaan jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla. Kunnan tulee päätöksenteossaan ottaa huomioon myös elinkeinovapaus oikeusperiaatteena. Elinkeinovapauden merkitystä suhteessa kunnallisen viranhaltijan päätökseen on käsitelty KHO:n vuosikirjaratkaisussa KHO 2016:23.

KHO 2016:23. Tapauksessa sosiaali- ja terveyslautakunnan alainen viranhaltija oli tehnyt päätöksen, jolla hän oli poistanut X:n yrityksen kaupungin palveluseteliyrittäjien palvelutuottajaluettelosta. X teki päätöksestä oikaisuvalituksen, mutta kaupungin sosiaali- ja terveyslautakunta oli hylännyt X:n oikaisuvaatimuksen viranhaltijan päätöksellä. X valitti asiasta hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus jätti valituksen kuitenkin tutkimatta, sillä perusteella, että kunnan viranhaltijan päätös ei ollut kuntalain mukainen valituskelpoinen päätös vaan tosiasiallista hallintotoimintaa. X valitti KHO:n. KHO totesi ratkaisun perusteluissa viranhaltijan päätöksen vaikuttavan X:n oikeuteen toimia kunnan palveluseteliyrittäjänä, ja sillä oli merkitystä myös hänen elinkeinotoiminnassaan. Päätös vaikutti siten välittömästi X:n oikeuteen ja etuun, ja hänellä oli oikeudellinen intressi muutoksen hakemiseen. Päätös oli valituskelpoinen.

Vaikka edellä selostetussa ratkaisussa on ollut kysymys päätöksen valituskelpoisuudesta ja ratkaisusta ilmenee myös se, että kunnan tulee ottaa päätöksenteossaan huomioon elinkeinovapauden toteutuminen. Elinkeinovapaus on myös yhteydessä yhdenvertaisuusperiaatteeseen, sillä kunnallisen toimielimen on luotava kaikille elinkeinonharjoittajille yhtäläinen mahdollisuus harjoittaa elinkeinoaan.

² ks. edellä mainittu Olli Määttä teos.

Teboil on polttonesteiden jakelua harjoittava yritys. Polttonesteiden jakeluun liittyvässä liiketoiminnassa jakeluaseman sijainnilla on keskeinen merkitys harjoitettavan toiminnan kannalta. Tämän vuoksi jakeluasemat sijaitsevat usein kaupunkien asutuskeskuksissa. Liiketoiminta ei ole kannattavaa, mikäli jakeluasema ei ole asutuskeskuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä taikka merkittävän liikenneväylän varrella. Siten Kaupunkiympäristölautakunnan päätös olla jatkamatta valittajan maanvuokrasopimusta estää Valittajaa tosiasiallisesti harjoittamasta elinkeinoaan. Kaupunkiympäristölautakunta on siten asettanut Teboilin huonompaan asemaan muihin polttonesteiden jakelua harjoitaviin toimijoiden nähden. Todettakoon, että Oy Teboil Ab on Suomessa rekisteröity osakeyhtiö, joka työllistää tuhansia ihmisiä ja tarjoaa kymmenille yrittäjille mahdollisuuden toimia Teboil kauppiaina ja tällä hetkellä Teboil ei osaksikaan käytä venäläisalkuperää olevia tuotteita ja edelleen, vaikka Teboil on välillisesti venäläisomisteinen yhtiö, ei Teboil nykypakotteiden voimassaollessa voi eikä edes yritä tilittää senttiäkään rahaa omistajalleen tai ylipäätään ostojen kautta Venäjälle.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätös on siten lainvastainen sekä yhdenvertaisuus- että elinkeinonvapauden periaatteen rikkomisen vuoksi.

Yhdenvertaisuusperiaatteen järjestelmällisestä rikkomisesta

Kaupunkiympäristölautakunta on järjestelmällisesti asettanut Teboilin huonompaan asemaan muihin polttonesteiden jakelua harjoitaviin toimijoihin nähden.

Kaupunkiympäristölautakunta on 27.4.2022 antamalla päätöksellään § 58 päättänyt olla jatkamatta Teboilin kanssa tekemänsä maanvuokrasopimusta Kujalan kaupunginosan korttelialueen 19002 tontista 4 (Lotilan asemaa koskeva maanvuokrasopimus). [Liite 3] Kaupunkiympäristölautakunta on hylännyt Teboilin edellä kuvatusta päätöksestä tekemän oikaisuvaatimuksen 15.06.2022 antamalla päätöksellään § 97. [Liite 4] Teboil on sittemmin saattanut asian Hämeenlinnan hallinto-oikeuden tutkittavaksi.

Kaupunkiympäristölautakunnan 27.4.2022 antamaa päätöstä § 58 koskevassa päätösehdotuksessa asian esittelijä on todennut kaupungin viime vuosien käytäntönä olleen jatkaa päättyvien huoltoasema- ja polttonesteiden jakelutoimintaan osoitettujen tonttien vuokra-aikaa 31.12.2033 saakka, jotta tulevaisuudessa sopimusten uusimisten ehtoja voidaan tarkastella samanaikaisesti. Tästä syystä asian esittelijä on alun perin esittänyt, että kaupunki jatkaa huoltoasematontin vuokraamista uudella maanvuokrasopimuksella. [Liite 3]

Kaupunkiympäristölautakunta on esimerkiksi 17.11.2021 antamassaan päätöksessä § 68 jatkanut toisen huoltamon vuokrasopimusta 11 vuodeksi. Päätös oli esitelty lautakunnalle samalla tavalla kuin Teboilin kasaajankatu 10:n hakemus, mutta Kaupunkiympäristölautakunta on ratkaissut asian eri tavalla. [Liite 5]

Ottaen huomioon Lahden kaupungin viime vuosien käytännön jatkaa päättyvien huolto-asema- ja polttonesteiden jakelutoimintaan osoitettujen tonttien vuokra-aikaa, Kaupunkiympäristölautakunta on järjestelmällisesti asettanut Teboilin huonompaan asemaan muihin polttonesteiden jakelua harjoittaviin toimijoihin nähden hylkäämällä kaksi Teboilin maanvuokrasopimusten jatkamiseen liittyvää hakemusta. Tästä syystä Kaupunkiympäristölautakunnan yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista toimintaa on pidettävä erityisen moitittavana.

Tarkoitussidonnaisuuden periaatteen rikkomista koskevat perustelut

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimivallan käyttö on näin sidottu laissa määriteltyihin ja muuten lainmukaisiin tarkoituksiin. Tarkoitussidonnaisuuden periaate edellyttää, että viranomainen käyttää toimivaltaansa vain siihen tarkoitukseen, johon se on määritelty tai muuten tarkoitettu käytettäväksi. Viranomainen ei siten voi harkintavaltansa käyttäessään perustaa päätöstään asiaankuulumattomiin syihin tai asettaa päätökselleen lakiin perustumattomia tai asiaan liittymättömiä ehtoja.³

KHO 2011:112, 23.12.2011/3715. Teknisen lautakunnan hyväksymien avustusperusteiden mukaan yksityisistä teistä annetun lain 95 §:ssä tarkoitettun avustuksen myöntämisen ehtona oli, että avustettavalla tiellä oli sallittava kunnan toiminnasta johtuva palveluliikenne ilman, että tiekunta sai periä kunnalta saman lain 26 §:ssä ja 80 §:n 4 momentissa tarkoitettua käyttömaksua. Avustusta hakenut tiekunta oli perinyt kunnalta käyttömaksun tiekunnan ylläpitämän yksityisen tien käytöstä. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että avustuspäätöksen ehdoista päättäminen kuului kunnan harkintavaltaan, *jota rajoittivat hallinnon yleiset oikeusperiaatteet, kuten yhdenvertaisuuden ja tarkoitussidonnaisuuden periaatteet* (kursiivi T.L.). Kun otettiin huomioon, että avustusperusteet koskivat yleisesti kaikkia avustusta hakevia tiekuntia, että ehto oli liittynyt kunnan tarpeisiin käyttää asianomaista tietä kunnan lakisääteisten tehtävien hoitamiseen, eli koulukuljetusten järjestämiseen, ja että tiekunnan ulkopuolisen liikenteen osuus otettiin avustusperusteiden mukaan huomioon avustusta korottavana tekijänä, teknisen lautakunnan toimitusjaosto oli harkintavaltansa rajoissa voinut hylätä tiekunnan avustushakemukset.

³ Olli Määttä: Hallinto-oikeus > II YLEINEN HALLINTO-OIKEUS > 3. Hallintotoiminnan arvot ja periaatteet > Hallinnon oikeusperiaatteet > Tarkoitussidonnaisuuden periaate, AlmaTalent päivittyvä hakuteos (noudettu 4.12.2022)

Kaupunkiympäristölautakunta on perustellut päätöstään sillä, että maanvuokrasopimuksen jatkaminen ei ole perusteltua siitä syystä, että Lahden kaupungin varmuus saada sovitut vuokratulot vaarantuvat Teboilin spekulatiivisesti oletetun taloudellisen suorituskyvyn laskemisen vuoksi. Lisäksi Kaupunkiympäristölautakunta on todennut perusteluissaan, että etuvuokraoikeuden sitovuus rajoittaisi merkittävästi Lahden kaupungin mahdollisuuksia hakea kullekin omistamalleen tontille tai vuokra-alueelle mahdollisimman sopiva vuokralainen ja heikentäisi kaupungin mahdollisuutta nauttia omaisuudestaan, toisaalta myös mahdollisuuksia rajoittaa riskejään. Todetaan selvyyden vuoksi, että Teboilin näkemyksen mukaan asiassa ei ole esitetty sellaista selvitystä, jonka perusteella olisi syytä epäillä Teboilin kykyä suoriutua maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan. Edellä mainitut perusteet ovat kuitenkin täysin keksittyjä valeperusteluita. Lahden kaupungin ilmoittaa julkisesti ja täysin avoimesti, että kyse on ensi sijassa poliittisesta päätöksestä, joka liittyy vain ja ainoastaan siihen, että Teboil on välillisesti venäläisomisteinen (m.iltalehti.fi torstai 1.12.2022 klo 10:57, liite 7), joten edellä mainituilla seikoilla ei de facto ole ollut mitään merkitystä itse päätökseen.

Teboilin näkemyksen mukaan Kaupunkiympäristölautakunnan perustelut ovat edellä kuvatuilta osiltaan lisäksi Hallintolaissa säädetyn tarkoitussidonnaisuuden periaatteen vastaiset. Kuten aiemmin on jo tullut todetuksi, että vaikka maa-alueiden vuokraaminen ei kuulu kaupungin lakisääteisiin tehtäviin, Kaupunkiympäristölautakunnan on tästä huolimatta otettava päätöksenteossaan huomioon hallintolain oikeusperiaatteet. Tarkoitussidonnaisuuden periaatteesta johtuu, että Kaupunkiympäristölautakunta ei edes voisi tehdä päätöksensä yksinomaan taloudellisilla perusteilla, vaan sen tulee ottaa päätöksenteossaan laajemmin huomioon hallintolaissa säädettyjen oikeusperiaatteiden toteutuminen. Tämä johtuu siitä, että kaupungin tarkoitus julkisoikeudellisena yksikkönä ei voi olla voiton maksimointi, vaan hallintotoimintaa koskevien lakien noudattaminen ja hyvän hallinnon edistäminen. Kaupunkiympäristölautakunnan päätös olisi siten tarkoitussidonnaisuusperiaatteen siitä huolimatta vaikka Teboilin maksukyky olisikin heikentynyt.

EU:n pakotteisiin liittyvät perustelut

Kaupunkiympäristölautakunta on perusteluissaan viitannut EU pakotteisiin yhtenä maanvuokrasopimuksen päättämiseen vaikuttaneena perusteena. Perusteluissa esitetään, että koska EU on antanut jo useamman Venäjän vastaisen pakotepaketin, on lisäksi odotettavissa, että myös Venäjän öljykauppaa ja venäläisiä öljy-yhtiöitä koskevia sanktioita saattaa olla tulossa.

Teboilin näkemyksen mukaan kaupunkiympäristölautakunnan esittämät perustelut koskien Venäjä pakotteita ovat virheellisiä ja täysin spekulatiivisia. On kiinnitettävä huomiota siihen, että EU on toimivaltainen antamaan pakotteita vain niiltä osin kuin jäsenvaltiot ovat siirtäneet toimivaltaansa EU:lle. Näin on asian laita muun muassa julkisten hankintojen ja käyttöoikeussopimusten osalta, joiden osalta EU on asettanut pakotteita muun muassa 8.4.2022 antamallaan asetuksella EU N:o 2022/576. On kuitenkin huomattava, että käsillä oleva maanvuokrasopimus liittyy kiinteistön (kiinteä omaisuus) vuokraamiseen. Kiinteää omaisuutta koskevat luovutukset ja vuokraaminen ovat liikkumattoman luonteensa vuoksi sellaisia toimialoja, joiden vaihdannassa jäsenmailla on yksinomainen toimivalta. Näin ollen EU:lla ei ole edes toimivaltaa päättää kiinteistöjen vuokraamista koskevista pakotteista. Siten Kaupunkiympäristölautakunta ei voi perustaa maanvuokrasopimuksen päättämistä spekulointiin mahdollisista EU pakotteista.

Yhtiöoikeuteen liittyvät perustelut

Osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:ssä säädetään osakeyhtiön oikeushenkilöllisyydestä ja osakkeenomistajien rajoitetusta vastuusta. Pykälän ensimmäisen momentin mukaan osakeyhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, joka syntyy rekisteröitymisellä. Pykälän toisen momentin mukaan osakkeenomistajat eivät vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista. Pykälän sisältö tunnetaan niin kutsuttuna osakeyhtiön ja osakkeenomistajien erillisyyperiaatteena. Vaikka pykälän pääasialliset soveltamisolosuhteet rajoittuvatkin osakeyhtiön velvoitteiden jakautumiseen osakeyhtiön ja osakkeenomistajien välillä, säännöksellä voidaan katsoa olevan merkitystä myös käsillä olevassa asiassa. Koska osakeyhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, on johdonmukaista katsoa, että osakeyhtiön omistusrakennetta ei voi ottaa huomioon hallintomenettelyssä.

Käsillä olevassa tapauksessa Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt olla jatkamatta valittajan sopimusta osittain sen vuoksi, koska valittaja on venäläisomisteinen yhtiö, minkä vuoksi Kaupunkiympäristölautakunta on katsonut, että sopimuksen jatkaminen tukisi Venäjän hyökkäyssotaa Ukrainassa. Kaupunginhallituksen näkemys on osakeyhtiölain vastainen. Valittajan ollessa Suomen lakien mukaan rekisteröity osakeyhtiö, se on osakeyhtiölain säännösten mukaan osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö. Osakeyhtiön oikeushenkilöllisyyden erillisyydestä johtuen Kaupunkiympäristölautakunta ei olisi voinut edes ottaa ratkaisussaan huomioon yhtiön omistusrakennetta osana päätöksentekoaan.

II.2.B Yksityisoikeudellista oikeussuhdetta koskevat perustelut

Maanvuokrasopimuksen sitovuudesta

Sopimusoikeuden vahvana lähtökohtana on, että tehdyt sopimukset sitovat sellaisenaan (pacta sunt servanda). Näin ollen Lahden kaupungin ja Teboilin välistä maanvuokrasopimusta on lähtökohtaisesti tulkittava siten, että kyseinen sopimus velvoittaa molempia osapuolia kokonaisuudessaan.

Kaupunkiympäristölautakunta on perustellut päätöstään olla jatkamatta Teboilin kanssa tekemäänsä vuokrasopimusta sillä perusteella, että sopimuksen jatkaminen ei ole sen näkökulmasta ”järkevää”. Ottaen huomioon sen, että Lahden kaupunki on aiemmassa maanvuokrasopimuksessa sitovasti sopinut Teboilin etuvuokraoikeudesta, Lahden kaupungilla ei ole oikeutta perustaa vuokrasopimuksen jatkamatta jättämistä siihen, että sopimuksen tekeminen ei ole enää sen näkökulmasta ”järkevää”. Siten voidaan katsoa, että Lahden kaupungin sitouduttua Teboilin etuvuokraoikeutta koskevaan ehtoon, se on samalla menettänyt sopimusvapautensa päättää jatkosopimuksen tekemisestä vapaasti.

Etuvuokraoikeutta koskevien edellytysten raukeamisesta

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että velvoite voi lakata oikeustoimen edellytyksen raukeamisen tai toteutumatta jäämisen takia. Edellytyksellä tarkoitetaan sellaisesta oikeustoimesta nimenomaisesti julki lausumatonta seikkaa, jonka olemassaolo tai myöhempi tapahtuminen kuitenkin on ollut tosiasiallisena ehtona sille, että osapuoli on sitoutunut tiettyyn veloitteeseen. Varsinkin jos kyse on taloudelliselta tai muulta merkitykseltään keskeisestä sopimuksesta, kumpikin osapuoli yleensä näkee sitoutumiselle lukuisia edellytyksiä, esimerkiksi vastapuolen maksukyvyn jatkumisen.⁴

Oikeuskirjallisuudessa on myös kehitelty edellytyksiä, joiden tulee täytyä, jotta veloitetta koskevan edellytyksen voidaan katsoa rauenneen. Tällaisina edellytyksinä voidaan tunnistaa ainakin 1) rauennut edellytys on siihen vedonneen osapuolen kannalta olennainen, 2) myös vastapuolella on ollut mahdollisuus havaita edellytyksen merkitys sopimus-kumppanilleen ja 3) veloitteen lakkauttavaa vaikutusta pidetään perusteltuna osapuolten välisen riskinjaon kannalta.⁵

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksessään vedonnut kahden eri edellytyksen raukeamiseen. Ensimmäinen vedottu edellytys liittyy Teboilin maksukyvyn jatkumiseen.

⁴ Olli Norros: Velvoiteoikeus. Alma Talent, 2018. s. 581.

⁵ Olli Norros: Velvoiteoikeus. Alma Talent, 2018. s. 582.

Kaupunkiympäristölautakunta on todennut, että jos Teboiliin kohdistuvat boikotit jatkuvat edes jonkin aikaa, yhtiön taloudellinen tilanne vaarantuu niin, että Lahden kaupungin varmuus saada sovitut vuokratulot vaarantuvat ko. vuokra-alueen osalta. Teboilin taloudellinen suorituskyky on Lahden kaupungin mukaan muuttunut olennaisesti siitä, mitä se on ollut aikaisemmin.

Voidaan ensinnäkin kysyä, voidaanko kaupungin sopimuskumppanin maksukyvyyn heikkenemistä ylipäätään pitää kaupungin kannalta olennaisena? Ottaen huomioon sen, että kaupungin tarkoitus ei ole tuottaa voittoa (kuten esimerkiksi osakeyhtiön) vaan sen tarkoituksena voidaan nähdä sitä koskevan hallinto-oikeudellisen lainsäädännön, kuten hallintolain oikeusperiaatteiden, noudattaminen. Tästä näkökulmasta katsottuna kynnykselle, että sopimuksen ehto katsottaisiin rauenneeksi kaupungin sopimuskumppanin maksukyvyyn heikkenemisen vuoksi, on korkeampi kuin vastaavissa yksityisten toimijoiden välisissä sopimuksissa.

Kaupunkiympäristölautakunnan kuvaamat Teboiliin maksukykyyn liittyvät riskit ovat perusteettomia ja vähintäänkin törkeän liioiteltuja. Asiassa on ensinnäkin kiinnitettävä huomiota vuokrasopimuksessa sovitun vuokran suuruuteen, joka tulee uudella sopimuskaudella olemaan noin 30.000 – 40 000 euroa⁶ ja vuokransaamisen vakuudeksi annettuun kiinteistöpanntausoikeuteen määrältään 900.000 markkaa (noin 150.000 euroa). Vakuus kattaa monen vuoden vuokran. On selvää, että vuokranantajalla ei ole juurikaan taloudellista riskiä liittyen vuokrasopimukseen.

Toiseksi asiassa on otettava huomioon myös Teboilin taloudelliset edellytykset. Teboilin tilikauden 2021 liikevaihto oli noin 2,2 miljardia euroa ja tilikauden tulos 19,1 miljoonaa euroa. Ottaen huomioon vuokran määrään, vakuuden ja Teboilin taloudelliset edellytykset, asiassa ei ole pienintäkään epäselvyyttä siitä, etteikö Teboil pystyisi selviytymään maanvuokrasopimusta koskevista velvoitteistaan.

Ottaen huomioon Teboilin taloudelliset edellytykset ja sen, että kaupungin vuokrasaatat on turvattu vakuuksin, on selvää, että etuvuokraoikeutta koskeva ehto ei ole rauennut Teboilin maksukyvyyn vuoksi.

Toinen edellytys, johon Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksessään vedonnut, liittyy Ukrainan sotaan. Kaupunginhallituksen perusteluiden mukaan ”Venäjän aloittaman

⁶ Maanvuokrasopimuksen vuokran määrää koskevassa ehdossa on sovittu vuokran tarkastamisesta. Vuoden 2021 vuosi-vuokra on ollut 26.237,31 euroa ja vuoden 2022 28.255,57 euroa. Näin ollen vuoden 2023 vuokra on tuleva olemaan noin 30.000 euroa. Vuosien 2024–2027 vuokrat lienevät 30.000 – 40.000 euron välimaastossa.

hyökkäyssodan seurauksena vuokrasopimuksen mahdollisen jatkokauden kannalta on tapahtunut olennainen muutos niissä olosuhteissa, joissa sopimus on aikanaan sovittu". Kaupunginhallituksen perustelut antavat siten ymmärtää, että maanvuokrasopimuksen olennaisena edellytyksenä on ollut, että Venäjä ei saa olla sodassa minkään eurooppalaisen valtion kanssa. Selvää on, että mitään tällaista ehtoa ei ole olemassa.

Edellytystä, johon Kaupunkiympäristölautakunta on perusteluissaan vedonnut, ei voida pitää olennaisena ottaen huomioon Teboilin aseman toiminnan ja historian. Sopimusoikeudessa sopimuksen raukeamiseen liittyvää olennaisuuskriteeriä on tulkittu siten, että jotta sopimus katsottaisiin rauenneeksi, sopimuksen noudattaminen on tultava käytännössä mahdottomaksi. Esimerkkinä mainittakoon työsopimuksen raukeaminen työntekijän kuoleman johdosta ja vuokrasuhteen raukeaminen huoneiston tuhoutuessa. Käsillä olevassa sopimuksessa on kysymys maanvuokrasopimuksesta, jossa vuokraoikeus kohdistuu rakentamattomaan kiinteistöön. Kiinteistön esineoikeudellisesta luonteesta johtuen, ei ole ajateltavissa sellaista tilannetta, että vuokrasopimuksen jatkaminen tulisi Lahden kaupungille mahdottomaksi. Edellytys, johon Kaupunkiympäristölautakunta on vedonnut sopimusehdon raukeamisen perusteena ei täytä edellä kuvattua olennaisuusvaatimusta. Symbolisen tuen osoittamista Ukrainalle ei voida pitää niin olennaisena, että se oikeuttaisi kaupungin poikkeamaan tekemistään sopimuksista ja niiden ehdoista varsinkaan tilanteessa, jossa vuokralaisena on suomalainen yhtiö, joka ei osta tuotteita Venäjältä ja joka työllistää tuhansia suomalaisia ja tarjoaa kauppaissopimuksia suomalaisille yhtiöille.

Vedottu edellytys on myös sellainen, että Teboililla ei ole sopimuskomppanina ollut minäkäänlaista mahdollisuutta aiemman vuokrasopimuksen aikana saatikka sitä tehdessään havaita väitetyt edellytyksen merkitystä Lahden kaupungille. Edellytys, johon Kaupunkiympäristölautakunta on vedonnut, ei ole käynyt mitenkään ilmi sopimuksesta tai Kaupungin käyttäytymisestä sopimussuhteessa. Edellytys, johon kaupunki on vedonnut ei täytä tältäkin osin niitä edellytyksiä, joita sopimuksen raukeamiselle on asetettu.

Etuvuokraoikeutta koskevan ehdon lakkauttavaa vaikutusta ei ole myöskään pidettävä perusteltuna osapuolten välisen riskin jaon kannalta. Ottaen huomioon sen, mitä edellä on sanottu edellytyksen olennaisuudesta ja havaittavuudesta, olisi kohtuutonta katsoa etuvuokraoikeutta koskeva ehto rauenneeksi. Edellytys on ollut lisäksi sellainen, että se on ollut täysin Teboilin vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Myös edellä selostetut yhdenvertaisuusperiaatteita koskevat argumentit tukevat sitä näkökantaa, että etuvuokraehdon raukeaminen ei ole perusteltua osapuolten välisen riskin jaon kannalta.

Näin ollen asiassa on perusteltua katsoa, että Ukrainan sodasta johtuva olosuhteiden muutosta ei ole pidettävä sillä tavalla olennaisena, että etuvuokrausoikeutta koskeva ehto raukeaisi kyseisellä perusteella.

II.2.C Kaupunkiympäristölautakunnan perustelujen keinotekoisuudesta

Teboilin näkemyksen mukaan asiassa on syytä epäillä, että Kaupunkiympäristölautakunnan esittämiä perusteluita on pidettävä pelkkinä fasadiperusteluina, joilla pyritään peittämään Kaupunkiympäristölautakunnan tosiasiallinen tarkoitus. Tätä näkemystä tukee muun muassa se mitä on selostettu Kaupunkiympäristölautakunnan harjoittamasta järjestelmällisestä yhdenvertaisuusperiaatteen rikkomisesta. Kaupunkiympäristölautakunnalla on selvästi tarkoitus kohdella Teboilia yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunnan perusteluiden näennäisyyttä ja tarkoitushaluisuutta tukee myös se, kuinka se on perustellut päätöksensä. Lotilan maanvuokrasopimusta koskevassa asiassa Kaupunkiympäristölautakunta on esittänyt uusia perusteluita prosessin edetessä. Varsinaisen päätöksensä se perusteli pelkästään toteamuksella siitä, että Kaupunkiympäristölautakunta ei halua tukea Venäjän hyökkäyssotaa Ukrainassa. [Liite 3] Teboilin tekemästä oikaisuvaatimuksesta annettua päätöstä se perusteli muun muassa taloudellisilla syillä ja kunnallisella itsehallinnolla. [Liite 4]. Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle antamassa lausumassa Kaupunkiympäristölautakunta vetosi muun muassa ympäristösyihin. [Liite 6]. Myös oikaisuvaatimuksen alaisessa päätöksessä Kaupunkiympäristölautakunta on perustellut päätöstään osin eri tavalla. Kaupunkiympäristölautakunnan menettely osoittaa, että sillä on tosiasiallinen tahto ratkaista asia siten, että Teboilia kohdeltaisiin yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti.

Myös Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtajan Francis McCarronin esiintyminen lehdistössä antaa ymmärtää, että Kaupunkiympäristölautakunnan päätös on perustunut poliittiseen- eikä niinkään oikeudelliseen arviointiin. [Liite 7] McCarronin ulostulo osoittaa, että Teboilin asettaminen epäedulliseen asemaan suhteessa muihin alan toimijoihin on Kaupunkiympäristölautakunnan poliittinen tahto, eikä kysymys ole aidosta päätösharkinnasta.

Siten voidaan katsoa näytetyksi, että Kaupunkiympäristölautakunnan esittämistä perusteluissa ei tosiasiallisesti ole kysymys aidosta, oikeudelliseen harkintaan liittyvistä perusteluista vaan fasadiperusteluista, joiden ainoana tarkoituksena on häivyttää Kaupunkiympäristölautakunnan tosiasiallinen tarkoitus.

II.2.D Yksityiskohtaisten perustelujen yhteenveto

Edellä esitetyn perusteella on selvää, että Kaupunkiympäristölautakunnan päätös on lainvastainen sekä julkisoikeudellisen- että yksityisoikeudellisen lainsoveltamisen osalta. Vaikka maanvuokrasopimuksen jatkaminen ei kuulukaan kaupungin lakisääteisiin tehtäviin, Kaupunkiympäristölautakunnan on tästä huolimatta noudatettava sitä koskevassa menettelyssään perustus- ja hallintolain säännöksiä. Näistä kyseeseen tulevat erityisesti yhdenvertaisuusperiaate, tarkoitussidonnaisuuden periaate sekä elinkeinovapauden periaate, jotka kaikki puoltavat maanvuokrasopimuksen jatkamista. Edelleen Kaupunginhallituksen on otettava ratkaisussaan huomioon se, että koska kysymyksessä on maanvuokrasopimus, päätöstä ei voida myöskään perustaa mahdollisiin EU pakotteisiin. Myös osakeyhtiöoikeudelliset argumentit puoltavat maanvuokrasopimuksen jatkamista. Koska Teboil on Suomen lain mukaan rekisteröity osakeyhtiö ja siten itsenäinen oikeushenkilö, sen omistusrakennetta ei voi ottaa huomioon päätöksenteossa.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätös on virheellinen myös yksityisoikeudellisen lainsoveltamisen osalta. Koska kaupunki on aiemmin velvoittautunut antamalla Teboilille etuvuokraoikeuden kyseisessä maanvuokrasuhteessa, kyseisen ehdon voidaan katsoa sitovan kaupunkia edelleen. Kaupunki on siten ehdon osalta menettänyt sopimusvapautensa olla jatkamatta Teboilin kanssa tekemäänsä maanvuokrasopimusta. Kaupunkiympäristölautakunnan tulkinta koskien etuvuokraoikeutta koskevan ehdon raukeamista on myöskin väärä. Asiassa ei pitäisi olla pienintäkään epäilystä siitä, etteikö Teboil pystyisi jatkossa selviytymään maanvuokrasopimusta koskevista velvoitteistaan. Ukrainan symbolista tukemista ei ole myöskään pidettävä olennaisena perusteena, jonka perusteella etuvuokraoikeutta koskeva ehto raukeaisi.

Asiassa on myös katsottava selvitetyn, että Kaupunkiympäristölautakunnan esittämissä perusteluissa ei ole kysymys oikeasta ratkaisuharkinnasta, vaan siitä, että Teboilin asettaminen epäedulliseen asemaan suhteessa muihin alan toimijoihin on Kaupunkiympäristölautakunnan poliittinen tahto.

III Oikaisuvaatimuksen liitteet

Asian kirjallinen selvitys

-
1. Teboilin ja Lahden kaupungin välinen maanvuokrasopimus Paavolan kaupunginosan korttelin 3003 tontista 7 lisäsopimuksineen
 2. Ote Lahden kaupungin Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirjasta 23.11.2022 § 165
 3. Ote Lahden kaupungin Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirjasta 27.4.2022 § 58
 4. Ote Lahden kaupungin Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirjasta 15.06.2022 § 97
 5. Ote Lahden kaupungin Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirjasta 17.11.2021 § 68
 6. Lahden kaupunkiympäristölautakunnan 14.09.2022 antama vastaselitys asiassa 1661/03.04.04.04.10/2022
 7. Iltalehden verkkouutinen 1.12.2022 ”Taistelu Teboilia vastaan jatkuu – Lahti ja Loviisa päättivät vuokrasopimuksensa”

Helsingissä 7. joulukuuta 2022

Oy Teboil Ab:n asiamiehenä



Teppo Laine

Asianajaja, Helsinki

Asianajotoimisto Legistum Oy

Liite 1

TEBOIL RPL 7822
TB-55.2014-0081
TB-55-2017-0002

V U O K R A S O P I M U S

Vuokranantaja: Lahden kaupunki
Ly 0149669-3

Vuokramies: Conoco JET Finland Oy
Ly 0520165-3
Espoo

Vuokrauksen
kohde: Lahden kaupungin Paavolan kaupunginosan
korttelin 3003 tontista 7 noin 140 m²:n
suuruinen määräala
osoitteessa Saimaankatu 26.

Vuokrauksen
tarkoitus: Huoltamoalueena käytettäväksi
maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena
vuokrana.

Vuokraehdot:

1. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa tammikuun 1 päivänä 2000 ja päättyy
joulukuun 31 päivänä 2010.

Vuokranmaksuvelvollisuus ei kuitenkaan ala ennen kuin auto-
maattiaseman rakentamiseen tarvittavat luvat (ympäristö- ja
rakennuslupa) ovat lainvoimaiset. Jos edellä mainitut luvat
eivät ole tulleet lainvoimaisiksi 01.01.2000 mennessä vuok-
ramiehestä riippumattomista syistä (esim. valitusmenettely
laitettu vireille), siirtyy vuokranmaksuvelvollisuuden al-
kaminen siihen päivään, kun ko. luvat ovat saaneet lainvoi-
man.

2. Vuokramaksu

Alueen vuokra on satakaksikymmentätuhatta (120.000) markkaa vuodessa.

Vuokramaksukautena pidetään kalenterivuotta. Vuokra suoritetaan kaupungin määräämään rahalaitokseen kahdessa erässä siten, että ensimmäinen erä (1.1. - 30.6) maksetaan 16.5. mennessä ja toinen erä (1.7. - 31.12.) 15.10. mennessä kaupungin lähettämää laskua vastaan.

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain mukaisesti vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on edellä 1. kappaleessa mainittu vuokra ja perusindeksinä edellisen vuoden keski-indeksi, joka on 1435. Vuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa niin monella kymmenellä prosentilla perusvuokrasta, kuin edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi on täysinä kymmeninä prosentteina perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Mikäli vuokramaksua ei suoriteta määräaikana, on vuokramies velvollinen maksamaan kaupunginhallituksen kulloinkin vahvistaman korkoprosentin mukaisen vuotuisen viivästyskoron vuokramaksulle erääntymispäivästä maksun tapahtumiseen saakka.

3. Uudelleen vuokraus

Vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle, mikäli kun se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen.

4. Rakennusten ja laitteiden poistaminen vuokra-ajan päättyessä

Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Kaupungilla ei ole lunastusoikeutta niihin.

AK.

Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kolmes-
sa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla
oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupal-
la sekä pidättää kauppahinnasta alueen kuntoonpanosta ja
myynnistä kaupungille aiheutuneet kulut.

5. Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuok-
raoikeus toiselle. Tällöin on se, jolle vuokraoikeus on
siirretty, velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannosta
ilmoittamaan siitä tekniselle virastolle tai myöhemmin ehkä
määrättävälle muulle kaupungin viranomaiselle.

Jollei siirtoilmoitusta tehdä määräajassa, uuden vuokramie-
hen on maksettava kaupungille sopimussakkoa kymmenen pro-
senttia saantokirjan varainsiirtoveron määrästä, kuitenkin
vähintään kaksisataa (200) markkaa.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten
kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

Vuokramies älköön luovuttako alueen osaa toisen hallintaan.

6. Alueen omistusoikeus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä aluetta vuokrakauden
kuluessa kolmannelle henkilölle.

7. Rakentamisvelvollisuus ja seuraukset sen laiminlyönnistä

Vuokramies toteuttaa automaattiaseman rakentamisen 6 kk:n
kuluessa siitä, kun rakentamiseen tarvittavat luvat
(ympäristö- ja rakennuslupa) ovat saaneet lainvoiman.

Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhou-
tuu, se on rakennettava uudelleen kahden vuoden kuluessa.
Kaupunki voi ennen rakentamisajan päättymistä tehdystä pe-
rustellusta hakemuksesta jatkaa mainittua rakentamisaikaa.

Jos hakemusta ei ylivoimaisen tai siihen verrattavan esteen vuoksi ole voitu tehdä ennen rakentamisajan päättymistä voi kaupunki jatkaa mainittua rakentamisaikaa myös esteen päättymisen jälkeen tehdystä perustellusta hakemuksesta.

Jos vuokramies ei täytä määrättyä rakentamisvelvollisuutta, nousee vuotuinen vuokramaksu kaksinkertaiseksi rakentamisajan päättymisestä lukien siihen saakka kun rakentamisvelvollisuus on täytetty. Lisäksi kaupungilla on, niin har-kitessaan, oikeus irtisanoa sopimus.

Rakentamisessa on noudatettava maankäytön tulosalueen mahdollisesti erikseen antamia ohjeita jakelupisteen ja lait-teiden ulkonäöstä ym. kaupunkikuvakysymyksistä.

8. Alueen ja rakennusten kunto

Vuokramies on velvollinen pitämään vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja aidan sekä alueen rakentamattoman osan, hyvässä kunnossa ja noudattamaan kau-pungin viranomaisten sitä varten antamia määräyksiä.

Palavien nesteiden varastoinnissa ja käsittelyssä on lisäksi noudatettava niistä erikseen annettuja määräyksiä.

9. Johtojen ja laitteiden sijoittaminen

LV Lahti Vesi Oy:llä ja Lahti Energia Oy:llä on oikeus si-joittaa alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja niiden tuet sekä kiinnikkeet. Näistä toimenpiteistä sovitaan vuok-ramiehen kanssa.

Vuokramiehelle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva tilapäinen vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Lahti Energia Oy on kuitenkin oikeutettu korvauksetta si-joittamaan alueelle tarvitsemansa maakaapelijakokaapin säh-könjakelua varten.

AK

10. Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokramiehelle hyvissä ajoin niitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

11. Erinäisiä määräyksiä

Kaupunki luovuttaa vuokra-alueen vuokramiehelle saastumattomana. Tämän toteamiseksi on vuokramies oikeutettu omalla kustannuksellaan tekemään vuokra-alueella maaperätutkimuksen. Jos maaperä todetaan saastuneeksi, suorittaa kaupunki kustannuksellaan alueen saneerauksen. Muussa tapauksessa vuokramies on oikeutettu luopumaan velvoitteistaan vuokra-alueella.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain (1072/93) 22 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 23 §:ssä säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Kaupungilla on oikeus vuokramiehen kustannuksella hakea ja pitää voimassa kiinnitys alueen vuokraoikeuteen ja alueella oleviin vuokramiehen rakennuksiin vuotuisen vuokramaksun enintään yhdeksänsadantuhannen (900.000) markan vakuudeksi.

Mikäli alueen pihaa käytetään varastoalueena tai siten, että se rumentaa ympäristöä, vuokramies on velvollinen aitaamaan alueen. Alueen aitaamisesta määrää rakennuslautakunta, joka myös hyväksyy aidan korkeuden, laadun ja sijainnin.

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan hänet velvoittaa maksamaan kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kaupungin harkinnan mukaan kulloinkin enintään 2. kohdassa mainitun vuotuisen vuokramaksun kaksinkertainen määrä.

Tästä vuokrasuhteesta aiheutuvat riitaisuudet käsitellään Lahden käräjäoikeudessa.

12. Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 5 luvun vuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokramiehelle.

Lahdessa marras kuun 18 päivänä 1999

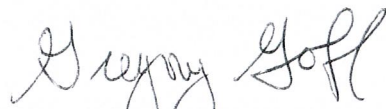
Lahden kaupungin puolesta:
LAHDEN TEKNINEN LAUTAKUNTA



Pentti Kokko
Kaupungingeodeetti

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan. Paikka ja aika edellä mainitut.

Conoco JET Finland Oy



Gregory Goff

hallituksen puheenjohtaja

Todistavat:



Christel Nettelvik



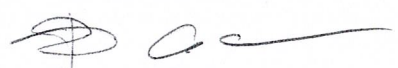
Ari Rajala

Kiin Huumerita

Aya Hankasalo

Tämä vuokrasopimus käsittää myös oikeuden vuokra-alueen ulkopuolella olevien ilmaputkien ja huoltovajan sijoittamiseen ja käyttämiseen.

Lahdessa 10. päivänä maaliskuuta 2000




Kaupungingeodeetti Pentti Kokko

L I S Ä S O P I M U S

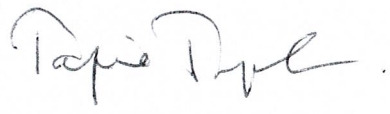
Kaupungingeodeetin 7.10.2010 (§ 1) tekemän viranhaltijapäätöksen mukaan Lahden kaupunki ja tämän vuokrasopimuksen käsittämän vuokra-alueen vuokramies Oy Teboil Ab ovat tänään sopineet tämän vuokrasopimuksen ehtojen tarkistamisesta seuraavaa:

1. Vuokra-aika jatkuu 31.12.2013 asti (3 vuotta).
2. Muut vuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

Lahdessa marraskuun 16, päivänä 2010



Juha Helminen
kaupungingeodeetti



Tapio Turpela
valtakirjalla Oy Teboil Ab:n
puolesta

Todistavat:

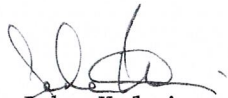


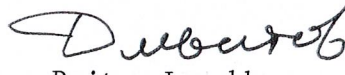
L I S Ä S O P I M U S

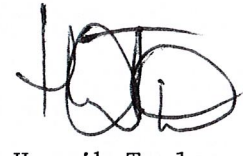
Kaupungingeodeetin 26.9.2013 (§ 172) tekemän viranhaltijapäätöksen mukaan Lahden kaupunki ja tämän vuokrasopimuksen käsittämän vuokra-alueen vuokramies Oy Teboil Ab ovat tänään sopineet tämän vuokrasopimuksen ehtojen tarkistamisesta seuraavaa:


1. Vuokra-aika jatkuu 31.12.2016 asti (3 vuotta).
2. Vuokra-alueen tarkistettu pinta-ala on noin 337 m² (kartta M-13-117).
3. Muut vuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

Lahdessa *maailis* kuun *10* päivänä *20132014*


Juha Helminen
kaupungingeodeetti


Dmitry Levakhov


Henrik Tuulos

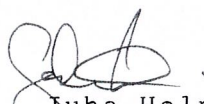
Todistavat: 
PETRI SOLONEN

L I S Ä S O P I M U S

Kaupungingeodeetin 9.6.2016 (§ 131) tekemän viranhaltijapäätöksen mukaan Lahden kaupunki ja tämän vuokrasopimuksen käsittämän vuokra-alueen vuokramies Oy Teboil Ab ovat tänään sopineet tämän vuokrasopimuksen ehtojen tarkistamisesta seuraavaa:

1. Vuokra-aika jatkuu 31.12.2019 asti (3 vuotta).
2. Muut vuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.


Lahdessa *kesä* kuun *28.* päivänä 2016



Juha Helminen
kaupungingeodeetti


Dmitry Levakhov

Oy Teboil Ab


Henrik Tuulos

Todistavat: 
PETRI SOLONEN


Tapio Turpea

LISÄSOPIMUS

Tämä lisäsopimus tulee liitteeksi osapuolten 18.11.1999 allekirjoittamaan maanvuokrasopimukseen (lisäsopimukset 16.11.2010, 10.3.2014 ja 28.6.2016).

Kaupungingeodeetin päätöksen 11.11.2019 § 260 perusteella osapuolet sopivat seuraavan muutoksen tähän maanvuokrasopimukseen:

1. Vuokra-aika päättyy 31.12.2022.

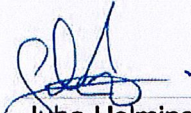
ALLEKIRJOITTAMINEN

Tätä lisäsopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, toinen kaupungille ja toinen vuokramiehelle.

Lahdessa 11. päivänä joulukuuta 2019

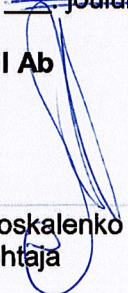
Lahden kaupungin puolesta

TEKNINEN JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA


Juhana Helminen
kaupungingeodeetti

Vantaalla *es. Jammikeuru 2020*
~~joulukuuta 2019~~

Oy Teboil Ab


Alexey Moskalenko
toimitusjohtaja


Arto Ylönen
johtaja, huoltamoliiketoiminta

Liite 2

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 23.11.2022

Paavolan kaupunginosan korttelin 3003 tontilla 7 sijaitsevan huoltoasema-alueen vuokraamisen jatkamishakemus (Saimaankatu 26)

10592/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, ettei kaupunki jatka Paavolan kaupunginosan korttelin 3003 tontilla 7 sijaitsevan huoltoasema-alueen vuokraamista 31.12.2022 jälkeen Oy Teboil Ab:lle. Lautakunta päättää, että Oy Teboil Ab:n tulee lopettaa polttonesteiden jakelutoiminta vuokra-alueella viimeistään 31.12.2022 ja poistaa omaisuutensa vuokra-alueelta ja siistiä vuokra-alue luovutuskuntoon viimeistään 31.3.2023.

Perusteluosa

Kaupunki on 18.11.1999 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella sekä neljällä lisäsopimuksella vuokrannut Oy Teboil Ab:lle noin 337 m²:n alueen Paavolan kaupunginosan autopaikkojen korttelin (LPA) 3003 tontista 7 huoltoasema-alueena käytettäväksi. Viimeisimmällä 11.12.2019 ja 8.1.2020 allekirjoitetulla lisäsopimuksella vuokra-aikaa jatkettiin 31.12.2022 saakka.

Oy Teboil Ab:n liikepaikkapäällikkö on yhtiön puolesta 1.11.2022 päivätyllä sähköpostiviestillä pyytänyt huoltoasema-alueen vuokrasopimuksen jatkamista entisin ehdoin viidellä vuodella. Hakemuksen liitteenä on selostus yhtiötä koskevista pakotteista. Hakemuksen mukaan yhtiö haluaa käyttää vuokrasopimuksen 3 § mukaisen (Vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle, sikäli kun se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen) etuvuokrausoikeutensa alueen uudelleen vuokraamiseen.

Koska Teboilin omistama PJSC Lukoil on venäläisomisteinen yhtiö ja Venäjä aloitti helmikuussa 2022 hyökkäyssodan, on vuokrasopimuksen mahdollisen jatkokauden kannalta tapahtunut olennainen muutos niissä olosuhteissa, joissa sopimus ja lisäsopimukset aikanaan on solmittu. Lahden kaupunki voi niin halutessaan muuttuneissa olosuhteissa tehdä päätöksen, että se ei halua sopimusta jatkamalla tukea eikä rahoittaa Venäjän sotatoimia osana Venäjän öljynvientiä. Sodan edetessä ja mm. EU:n annettua jo useamman pakotepaketin, on lisäksi odotettavissa, että myös Venäjän öljykauppaa ja venäläisiä öljy-yhtiöitä koskevia sanktioita saattaa olla tulossa. Sen vuoksi sopimuksen jatkaminen ei olisi, sen ohella, että siihen ei ole velvollisuutta, myöskään kaupungin kannalta järkevää.

Merkityksellistä on myös se, että jos Teboiliin kohdistuvat boikotit jatkuvat edes jonkin aikaa, yhtiön taloudellinen tilanne vaarantuu niin, että Lahden kaupungin varmuus saada sovitut vuokratulot vaarantuu ko. vuokra-alueen osalta. Teboilin taloudellinen suorituskyky on Lahden kaupungin mukaan muuttunut olennaisesti siitä, mitä se on ollut aikaisemmin. Tämä riski yhdistettynä riskiin venäläisyhtiöiden jatkossa mahdollisesti kohdistuvista sanktioista asettaa Lahden kaupungille riskejä, joita sen ei ole velvollinen hyväksymään maankäytössään ja päättäessään omaisuutensa käytöstä ja sen tuotosta.

Tällaisissa olosuhteissa sopimuksen ehto etuoikeudesta ennen muita jatkaa vuokrasopimusta rajoittaisi merkittävästi Lahden kaupungin mahdollisuuksia hakea kullekin omistamalleen tontille tai vuokra-alueelle mahdollisimman sopiva vuokralainen ja heikentäisi kaupungin mahdollisuutta nauttia omaisuudestaan, toisaalta myös rajoittaa mahdollisuuksia rajoittaa riskejään.

Em. perusteilla voidaan todeta, että päättyvän maanvuokrasopimuksen ehtoon 3. vetoaminen vallitsevissa olosuhteissa ei enää ole mahdollista.

Vuokrasopimuksessa on seuraavat ehdot rakennusten ym. vuokramiehen omaisuuden poistamisesta vuokra-alueelta sopimuksen päättyessä:

“Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Kaupungilla ei ole lunastusoikeutta niihin.

Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kolmessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla sekä pidättää kauppahinnasta alueen kuntoonpanosta ja myynnistä kaupungille aiheutuneet kulut.”

Kaupunkiympäristölautakunnan aikaisempien päätösten ja linjausten mukaisesti kaupunkisuunnittelu esittää, että em. perusteilla kaupunki ei jatka huoltoasema-alueen vuokraamista Oy Teboil Ab:lle voimassa olevan sopimuksen päätyttyä 31.12.2022. Lisäksi esitetään, että Oy Teboil Ab:n tulee lopettaa polttonesteiden jakelutoiminta vuokra-alueella viimeistään 31.12.2022 ja poistaa omaisuutensa vuokra-alueelta ja siistiä vuokra-alue luovutuskuntoon viimeistään 31.3.2023.

Vaikutusten arviointi:

Esityksen vaikutusten arviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena: Oy Teboil Ab

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Oy Teboil AB

Liite 3

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 27.04.2022

§ 58

Kujalan kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen 19002 polttonesteiden jakeluun vuokratun tontin 4 vuokraamisen jatkaminen (Kasaajankatu 10)

2088/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Lautakunta hylkäsi päätösehdotuksen.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää jatkaa Kujalan kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen 19002 tontin 4 (398-19-2-4) vuokraamista Oy Teboil Ab:lle polttonesteiden jakelutarkoitukseen uudella maanvuokrasopimuksella seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.7.2022 - 31.12.2033.
2. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 5 850 €.
3. Muilta osin noudatetaan tavanomaisia miehittämättömien polttonesteiden jakelutonttien vuokraehtoja.

Vuokraehdot ovat voimassa 30.6.2022 saakka.

Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä jäsen Minerva Kastehelmi teki seuraavan hylkäysehdotuksen: "Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen 19002 tontin 4 (398-19-2-4)

vuokraamisen jatkamisen Oy Teboil Ab:lle polttonesteiden jakelutarkoitukseen uudella maanvuokrasopimuksella.”

Puheenjohtaja Francis McCarron kannatti tehtyä esitystä.

Puheenjohtaja tiedusteli lautakunnalta, voidaanko Minerva Kastehelmen hylkäysehdotus hyväksyä yksimielisesti vai asetetaanko se pohjaehdotusta vastaan.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Minerva Kastehelmen hylkäysehdotuksen.

Syynä sopimuksen jatkamattomuuteen ovat Venäjän sotatoimet Ukrainassa.

Perusteluosa

Lahden kaupunki on 9.8.1999 lähtien vuokrannut Oy Teboil Ab:lle alueen raskaan liikenteen polttonesteiden jakelua varten osoitteesta Kasaajankatu 10. Voimassa oleva 21.12.2007 allekirjoitettu (lisäsopimus 7.11.2008) 30.6.2022 päättyvä vuokrasopimus koskee Kujalan kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueen 19002 tonttia 4, pinta-ala 1 748 m², rakennusoikeus 524 k-m² (e=0,30). Tontilla sijaitsee vuokramiehen omistama raskaan liikenteen D-automaatti laitteineen. Oy Teboil Ab:n huoltamoliiketoiminnan edustaja on 1.3.2022 päivätyllä sähköpostiviestillä pyytänyt kaupungilta vuokrasopimuksen jatkamista 15 vuodella entisin ehdoin. Tontin vuokra vuonna 2022 on 5 595,87 €.

Kaupungin viime vuosien käytäntönä on jatkaa päättyvien huoltoasema- ja polttonesteiden jakelutoimintaan osoitettujen tonttien vuokra-aikaa 31.12.2033 saakka, jotta tulevaisuudessa sopimusten uusimisten ehtoja voidaan tarkastella samanaikaisesti. Kaupunkisuunnittelun vastuualue

esittää, että kaupunki jatkaa huoltoasematontin vuokraamista uudella maanvuokrasopimuksella aikavälille 1.7.2022 - 31.12.2033.

Kaupunki hinnoittelee miehittämättömien polttonesteiden jakelutontit sijainnin mm. keskustan, valtaväylien ja kaupallisten palveluiden läheisyyteen nähden sekä lähiliikenneväylän liikennemäärän perusteella. Kaupungilla ei ole muita raskaan pelkästään liikenteen polttonesteiden jakeluun vuokrattua tontteja. Koska vaihtoehtoisia energiamuotoja käyttävien raskaan liikenteen ajoneuvojen kuten sähkö ja kaasuautojen määrä ei ole merkittävästi lisääntynyt, esittää kaupunkisuunnittelun vastuualue, että tontin perusvuosivuokraa 4 500 € korotetaan alueen teollisuustonttien vyöhykehintojen kasvun aikavälillä 2007–2022 verran. Hinta on ko. aikavälillä noussut noin 30 %, jolloin uudeksi perusvuosivuokraksi saadaan 5 850 €. Ko. tontin vuokra on keskimäärin noin 25 % kaikkien ajoneuvojen polttonesteiden jakeluun vuokrattujen ”kylmäasemien” vuokrasta.

Vuokramiehen edustajat ovat hyväksyneet esitetyt vuokraamisen jatkamisen ehdot.

Esityksen strategian mukaisuus:

Esitys tukee osaltaan LAHTI 2030 Tehty kestäväksi strategian tavoitteiden saavuttamista tarjoamalla yrityksille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön.

Esityksen vaikutusten arviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena: Oy Teboil Ab

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus



Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 27.04.2022 § 58

Toimenpiteet

Ote: Oy Teboil Ab

Liite 4

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.06.2022

§ 97

Oikaisuvaatimus koskien Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätöstä 27.4.2022 § 58
olla jatkamatta Oy Teboil Ab:n maanvuokrasopimusta

2088/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Eino Svinhufvud, lakimies p. 044 482 6827

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Perusteluosa

Tiivistelmä

Oy Teboil Ab (jäljempänä "Teboil") vaatii Lahden kaupunkiympäristölautakuntaa kumoamaan 27.4.2022 tehdyn päätöksensä olla jatkamatta maanvuokrasopimusta Teboilin kanssa Kujalan kaupunginosan korttelialueen 19002 tontista 4. Vaatimuksen perusteet ovat, että päätös on vuokrasopimuksen vastainen, päätöksenteossa ei ole noudatettu hallintolakia ja, koska päätöksellään Lahden kaupunkiympäristölautakunta on viranomaisena asettanut Teboilin perusteetta epäedulliseen asemaan eikä kohtele sitä yhdenvertaisuusperiaatteen velvoittamalla tavalla. Pohjaesityksen vastaisesti lautakunta päätti olla jatkamatta Teboilin kanssa määräaikaista

vuokrasopimusta sen umpeuduttua uudella määräaikaisella vuokrasopimusta erityisesti johtuen siitä, että lautakunnan mukaan Lahden kaupunki ei saa olla mukana rahoittamassa Venäjän hyökkäyssotaa Ukrainassa. Päätöksentekohetkeen mennessä ei Teboil, ei sen omistaja Lukoil eivätkä Lukoilin johtohenkilöt olleet EU:n päättämien tai muiden Suomessa velvoittavien Ukrainaan hyökkäystä koskevien sanktiopäätösten kohteina.

Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimusten johdosta kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että vaatimus ei ole perusteltu. Venäjän hyökkäys Ukrainaan toisaalta on muuttanut tilannetta siten, ettei maanvuokrasopimuksen ehtoa koskien etuoikeutta vuokra-ajan jatkamiseksi voida soveltaa sellaisenaan, vaan ehto on rauennut ja toisaalta väitteet ja vaatimukset koskien päätöksen virheellisyyttä hallintolain kannalta ovat perustelemattomia. Päätöksen peruste oli ollut selkeä, vaikka se poikkesi kirjallisesta päätösesityksestä.

Vaatimusten kiistämisen yksityiskohtaiset perustelut ovat seuraavat.

Perustelut

Vaatimuksen perustelut ovat, että päätös on vuokrasopimuksen vastainen, päätöksenteossa ei ole noudatettu hallintolakia ja, koska päätöksellään Lahden kaupunkiympäristölautakunta on viranomaisena asettanut Teboilin perusteetta epäedulliseen asemaan eikä kohtele sitä yhdenvertaisuusperiaatteen velvoittamalla tavalla. Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimusten johdosta kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että vaatimus ei ole miltään osin perusteltu. Vaatimusten kiistämisen yksityiskohtaiset perustelut ovat seuraavat.

Vuokrasopimuksen ehdoista

Kuten Teboil on todennut, nykyinen vuokrasopimus on voimassa 1.7.2007-30.6.2022. Vuokrasopimuksen kohdassa 1.2 todetaan seuraavaa:

Vuokramiehellä on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- *Vuokramies on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa,*
- *Alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen ja*
- *Vuokramies on ilmoittanut kirjallisesti kaupungille yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.*

Teboil on katsonut oikaisuvaatimuksessaan, että lautakunnan päätös on ko. ehdon vastainen ja on katsonut, että yhtiölle olisi muodostunut oikeus jatkaa sopimusta. Tapauksessa tehty päätösesitys puolsi jatkamista, mutta lautakunta, lähtien kunnallisesta itsehallinnosta, päätti toisin. Tämä on aina mahdollista kunnallisessa päätöksenteossa edellyttäen, että menettely on myös muodollisesti lainmukainen. On totta, että Teboil on sopimusehtojen mukaisesti hyvissä ajoin jo v 2021 lähestynyt Lahden kaupunkia ja ilmaissut viitatun maavuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti halunsa jatkaa sopimusta. Lahden kaupunki / kaupunkiympäristölautakunta kuitenkin päätöksessään katsoi, että koska Teboil on venäläisomisteinen yhtiö ja Venäjä aloitti helmikuussa 2022 hyökkäyssodan, on vuokrasopimuksen mahdollisen jatkokauden kannalta tapahtunut olennainen muutos niissä olosuhteissa, joissa sopimus aikanaan on solmittu. Lahden kaupunki voi niin halutessaan muuttuneissa olosuhteissa tehdä päätöksen, että se ei halua sopimusta jatkamalla tukea eikä rahoittaa Venäjän sotatoimia osana Venäjän öljynvientiä. Sodan edetessä ja mm. EU:n annettua jo kuusi

pakotepakettia, on lisäksi odotettavissa, että myös Venäjän öljykauppaa ja venäläisiä öljy-yhtiöitä koskevia sanktioita saattaa olla tulossa. Sen vuoksi sopimuksen jatkaminen uudella ei olisi, sen ohella, että siihen ei ole velvollisuutta, myöskään kaupungin kannalta järkevää. Kyseessä oli Suomen sopimusoikeudessa vahvistetun säännön mukainen tilanne, jossa sopimuksen, jopa muuten edelleen jatkuvan sopimuksen, voi purkaa, jos olennainen edellytys, jonka vallitessa sopimus on solmittu, tai merkittävä olosuhde tai tilanne, jota varten sopimus on solmittu, muuttuu tai lakkaa olemasta.

Sopimuksen määräaikaisuus on aina selvä sopimusoikeudellinen ratkaisu sopimuksen luonteesta. Määräaikainen sopimus tulee voimaan ja päättyy aina tiettyä ajankohtana. Jos uutta sopimusta ei solmita, vanha vain päättyy. Näin käy tässäkin tilanteessa. Uuden sopimuksen voimaantulolle on sen ehtojen ja sopimusoikeuden periaatteiden mukaan edellytyksiä ja vaatimuksia, ja ne joko täyttyvät tai eivät. Jatkokautta koskeva sopimus ei tule automaattisesti voimaan, vaan se edellyttää mm. molempien sopijapuolten hyväksymistä. Millään muulla osapuolella ei ole oikeutta vaatia omistajaa vuokraamaan maata itselleen, koska kyseessä on omistajalle kuuluva oikeus. Seuraavaa sopimuskautta koskevan asian valmistelu on tässä tapauksessa on rauennut tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä. Näin ollen käsillä olevassa tilanteessa on aivan selvää, että sopijapuolten velvollisuudet rajoittuvat päättyvään sopimukseen liittyvien oikeuksien ja velvollisuuksien täyttämiseen puolin ja toisin. Vuokraoikeus, rajallinen esineoikeus toisen omaisuuteen, voi syntyä vain maanvuokralaissa säädettyssä muodossa. Muuten ei synny mitään uusia oikeuksia eikä velvollisuuksia.

Joka tapauksessa on selvää, ettei sopimusta voisi solmia yhtä pitkäksi ajaksi kuin se oli aikaisemmin ollut, koska pitkäkestoinen, vielä enemmän kuin lyhytkestoinen sopimus Teboilin kanssa olisi pitänyt sisällään merkittävän riskin siitä, että sopimuksen voisi joutua purkamaan pakotepäätöksen tai muun muuttuneesta tilanteesta aiheutuneen seikan vuoksi. Näin ollen Lahden kaupunki katsoo, että maanvuokrasopimuksen ehdolla 1.2 ja sen perusteella tehdyllä ilmoituksella ei ole enää sitä merkitystä, mikä ehdolla oli sopimusta solmittaessa. Samoin Lahden kaupunki katsoo, ettei se voi solmia pitkäaikaisia vuokrasopimuksia yksinomaan koskemaan fossiilisten polttoaineiden jakelua.

Merkityksellistä on myös se, että jos Teboiliin kohdistuvat boikotit jatkuvat edes jonkin aikaa, yhtiön taloudellinen tilanne vaarantuu niin, että Lahden kaupungin varmuus saada sovitut vuokratulot vaarantuu ko. tontin osalta. Teboilin taloudellinen suorituskyky on Lahden kaupungin mukaan muuttunut olennaisesti siitä, mitä se on ollut aikaisemmin. Senkin vuoksi kaupungilla oli erityinen peruste päättää olla jatkamatta sopimusta. Ukrainan sodan jatkuessa ja mm. erilaisten Teboil-boikottien edetessä olisi Teboilin kanssa solmittavan sopimuksen taloudellinen arvo Lahden kaupungille joka tapauksessa tullut ennemmin tai myöhemmin kyseenalaiseksi, koska vuokranmaksu voisi katketa esim. vuokramiehen heikentyneestä maksukyvyistä johtuen. Tämä riski yhdistettynä riskiin venäläisyhtiöiden jatkossa mahdollisesti kohdistuvista sanktioista asettaa Lahden kaupungille riskejä, joita sen ei ole velvollinen hyväksymään maankäytössään ja päättäessään omaisuuden käytöstä ja sen tuotosta.

Teboil eli vuokramies on sinänsä lähestynyt Lahden kaupunkia vuonna 2021 ja ilmaissut halunsa jatkaa vuokra-aikaa eli käyttävänsä sitä etuoikeutta, johon Lahden kaupunki aikanaan oli sopimuksella sitoutunut. Lahden

kaupunki on vastannut, että vuokra-aikaa jatketaan. Lahden kaupunki on vienyt asian toimivaltaisen toimielimen, lautakunnan, päätettäväksi. Esittelijä on perustellut päätösesitystä olemassa olevalla vuokrasopimuksella ja sen ehdoilla, kaupungin muilla päätöksillä polttonesteiden jakelua harjoittavien yhtiöiden vuokrasopimuksista. Kuitenkin Venäjän hyökkäyksen Ukrainaan aiheuttamat monet merkittävät muutokset ovat saaneet aikaan sen, että myös esitetyn jatkosopimuksen taloudellinen järkevyyks on tullut kyseenalaiseksi. Samasta syystä Teboiliin liittyvät riskit oletettavasti vain kasvavat eikä ole olemassa merkkejä niiden vähenemisestä. Tällaisissa olosuhteissa sopimuksen ehto etuoikeudesta ennen muita jatkaa vuokrasopimusta rajoittaisi merkittävästi Lahden kaupungin mahdollisuuksia hakea kullekin omistamalleen tontille mahdollisimman sopiva vuokralainen ja heikentäisi kaupungin mahdollisuutta nauttia omaisuudestaan, toisaalta myös rajoittaa mahdollisuuksia rajoittaa riskejään.

Em. perusteilla Lahden kaupunki katsoo, että päättyvän maanvuokrasopimuksen ehtoon 1.2 vetoaminen vallitsevissa olosuhteissa ei enää ole mahdollista.

Asian käsittely kaupunkiympäristölautakunnassa

Valituksessa on todettu, ettei kielteistä päätöstä Lahden kaupunkiympäristölautakunnassa ole perusteltu lain edellyttämällä tavalla ja on viitattu hallintolain 45 § mukaiseen perusteluvollisuuteen ja 31 § mukaiseen riittävään selvittämiseen ja tietojen hankkimiseen ratkaisun perusteeksi. Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa väitetään, päätösesitys oli kiistatta seikkaperäinen ja oli tehty ottaen huomioon, että sillä hetkellä ei ollut olemassa Teboiliin eikä sen omistajiin eikä omistajien johtohenkilöihin

kohdistuvia sanktioita. Valituksessa esitettyä väitettä päätöksen suppeiden perustelujen lainvastaisuutta ei ole perusteltu. Lautakunta käyttää kuntalain mukaisesti tarkoituksenmukaisuusharkintaa, mikä lähtee kunnallisesta itsehallinnosta. Lautakunnan päätös oli perusteluiltaan suppea, mutta siitä kävi selvästi ilmi se seikka, että sopimusoikeudellisesti, mutta myös kunnan päätöksenteon kannalta sotatoimet Ukrainassa olivat muuttaneet tilannetta olennaisesti. Pöytäkirjan konkreettisesta sisällöstä huolimatta kävi päätöksestä selvästi ilmi Lahden kaupungin tahtotila, että sopimusta ei jatketa. Tämä ei myöskään ole yllätys kaupungin sopijakumppanille, Teboilille.

Sopimus, jonka voimaantulo edellyttää kaupungin puolelta toimielimen tai viranhaltijapäätöstä, tulee voimaan vasta päätöksellä. Tämä on yleisesti tunnettu seikka ja täysin normaalia kunnallisessa päätöksenteossa. Määräaikainen sopimus päättyy ja uusi tulee voimaan, jos se sopimuksena ylipäänsä muodostuu. Jos uutta sopimusta ei synny, ei myöskään synny mitään siihen liittyviä oikeuksia eikä velvollisuuksia. Kunnallinen päätöksenteko menettelyineen on laisse säädetty, yleisesti tiedossa oleva seikka.

Väite elinkeinonharjoittajien yhdenvertaisesta käsittelystä poikkeamisesta ei myöskään ole lakiin perustuva. On kiistaton seikka, että valituksessa viitatus toisen yrittäjän kanssa solmittu sopimus 17.11.2021 on tehty aivan eri olosuhteissa kuin nyt on tehty lautakunnan päätös. On aivan selvää, että helmikuussa 2022 alkanut Venäjän hyökkäys Ukrainaan on vaikuttanut merkittävästi moniin asioihin, erityisesti tähän. Sodan vaikutus on kiistatta heijastunut mitä moninaisimpiin asioihin, ja myös sopimussuhteisiin. Valituksessa oleva väite elinkeinonharjoittajien yhdenvertaisen käsittelyn puutteesta onkin täysin perustelematon, koska tässä asiassa Lahden

kaupunki ei käytä hallintovaltaa, se on sopijapuoli. Näitä kahta maanvuokrasopimusta ei voida arvioida hallintolain eikä hallinnon periaatteiden vaatimuksista siten kuin muutoksenhakija on esittänyt. Myös on selvää, että mainitut kaksi sopimusta ja niitä koskevat neuvottelut ja keskustelut on käyty jo useasti edellä mainittu sota huomioiden täysin erilaisissa tilanteissa. Sen vuoksi ei ole kyse hallintomenettelystä eikä puutteesta yhdenvertaisen käsittelyn periaatteen noudattamisessa. Lahden kaupunki ei käytä julkista valtaa vuokratessaan tontin.

Koska on kyse maanvuokrasopimuksesta, joka on yksityisoikeudellinen oikeustoimi, on tätä asiaa arvioitava enemmän sopimusoikeuden kuin kunnallisoikeuden näkökulmasta. Kyseessä on myös markkinaehtoinen sopimus, mikä on kiistatonta, joten sopimusta koskevia päätöksiä pitää senkin takia arvioida pikemminkin vain sopimusoikeudellisena asiana, ei hallintopäätöksenä. Se seikka yksin, että maanomistaja on kaupunki, ei tee sopimussuhteesta ja sen ehdoista kunnallis- eikä hallintoasioita. Edellä jo kuvatulla tavalla asiassa on keskeistä se, että sopijapuoli Lahden kaupunki on päätöksenteossaan ottanut muuttuneissa olosuhteissa kantaa siihen, onko edellytyksiä solmia uusi sopimus vai ei ja millä ehdoilla. Maanvuokrasopimuksen osalta tämä oikeus kuuluu maanomistajalle ja sitä on pidettävä tulkintasääntönä käsillä olevassa muuttuneessa tilanteessa.

Em. perusteilla on katsottava, ettei oikaisuvaatimus anna aihetta muuttaa tehtyä lautakunnan päätöstä ja se on hylättävä.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus



Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 15.06.2022 § 97

Toimenpiteet

Ote: oikaisvaatimuksen tekijä

Liite 5

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 17.11.2021

§ 68

Mukkulan kaupunginosan huoltoasemarakennusten korttelialueen 5102 tontin 5 vuokraamisen jatkaminen (Johanneksenkatu 2)

7684/10.00.02.01/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää jatkaa Mukkulan kaupunginosan huoltoasemarakennusten korttelialueen 5102 tontin 5 (398-7-5102-5) vuokraamista Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:lle uudella maanvuokrasopimuksella seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.1.2022 - 31.12.2033.
 2. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 27 383 €.
 3. Muilta osin noudatetaan tavanomaisia miehittämättömien polttonesteiden jakelutonttien vuokraehtoja.
- Vuokrausehdot ovat voimassa 31.12.2021 saakka.

Käsittely

I varapuheenjohtaja Tuomas Sorsa ilmoitti olevansa esteellinen.
Esteellisyys todettiin hallintolain 28 § 1 momentin 4 kohdan perusteella.

Jäsen Anneli Viinikka ja jäsen Tomi Sairomaa ilmoittivat olevansa esteellisiä. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 § 1 momentin 5 kohdan perusteella.

I varapuheenjohtaja Tuomas Sorsa, jäsen Anneli Viinikka ja jäsen Tomi poistuivat asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Perusteluosa

Kaupunki on 25.4.2007 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut Hämeenmaan Huoltamot Oy:lle Mukkulan kaupunginosan huoltoasemarakennusten korttelialueen 5102 tontin 5 (Holman ABC). Vuokra-aika päättyy 31.12.2021. Kaupunkisuunnittelun vastuualueen ja tontin nykyisen vuokramiehen Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:n edustajat ovat neuvotelleet vuokraamisen jatkamisesta.

Tontti on asemakaavan huoltoasemarakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa polttonesteiden jakeluaseman (LH-3). Tontin pinta-ala on 2 228 m². Tontilla sijaitsee vuokramiehen omistamat polttonesteiden jakelulaitteet sekä katos. Tontin vuokra vuonna 2021 on 27 383 euroa.

Kaupungin viime vuosien käytäntönä on ollut jatkaa päättyvien huoltoasema- ja polttonesteiden jakelutoimintaan osoitettujen tonttien vuokra-aikaa 31.12.2033 saakka, jotta tulevaisuudessa sopimusten uusimisten ehtoja voidaan tarkastella samanaikaisesti.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää, että kaupunki jatkaa huoltoasematontin vuokraamista uudella maanvuokrasopimuksella aikavälille 1.1.2022 - 31.12.2033.

Kaupunki hinnoittelee miehittämättömien polttonesteiden jakelutontit sijainnin mm. keskustan, valtaväylien ja kaupallisten palveluiden läheisyyteen nähden sekä lähiliikenneväylän liikennemäärän perusteella.

Koska vaihtoehtoisia energiamuotoja käyttävien ajoneuvojen kuten sähkö- ja kaasuautojen kasvava määrä on vähentänyt ja vähentää tulevaisuudessa perinteisten polttonesteiden bensiinin ja dieselin käyttöä ja myyntimääriä, esittää kaupunkisuunnittelun vastuualue, ettei tontin nykyisen vuokran muuttamiselle maanvuokrasopimusta uusittaessa ole perusteita. Tontin vuokra vastaa Renkomäen, Launeen, Paavolan ja Kariston kauppakeskusten yhteydessä olevien polttonesteiden jakelutonttien vuokratasoa.

Vuokramiehen edustajat ovat hyväksyneet esitetyt vuokraamisen jatkamisen ehdot.

Esityksen strategian mukaisuus:

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian tavoitteiden saavuttamista:

- kasvattamalla yrittäjien tyytyväisyyttä kunnan elinkeinopolitiikkaa kohtaan (A₁, A₂, A₃, A₄)
- kehittämällä palveluiden asiakaslähtöisyyttä, saavutettavuutta ja esteettömyyttä (B₁)
- kehittämällä kaupungin palveluasennetta ja toimintakulttuuria Suomen yritysystävällisimmäksi (B₄).

Vaikutusten ennakoarviointi:

Vaikutusten ennakoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena: Hämeenmaan Kiinteistöt Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Hämeenmaan Kiinteistöt Oy

Liite 6

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Arvi Kariston katu 5
13100 HÄMEENLINNA

Viite Lahden kaupunginhallituksen lausunto Hämeenlinnan hallinto-
oikeudelle

Asian Dnro 1661/03.04.04.10/2022

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Lahden kaupunkiympäristölautakunta 15.06.2022 § 97

Valittaja Oy Teboil Ab
PL 102
00121 Helsinki
asiamies asianajaja Teppo Laine

Lausunnon antaja Lahden kaupunkiympäristölautakunta
c/o lakimies Laura Sillanpää / lakimies Eino Svinhufvud
Lahden kaupunki
Kirkkokatu 27
15140 Lahti

LAUSUNTO



Lahden kaupunki

Kirkkokatu 27, PL 202 Puh. 03 814 11
15101 Lahti

kirjaamo@lahti.fi
www.lahti.fi

Y-0149669-3

Vaatimukset

Valitus on hylättävä kaikilta osin lakiin perustumattomana asiassa jo aikaisemmin esitetyin ja alempana lähemmin kuvatuin perustein.

Valittaja on veloitettava korvaamaan Lahden kaupungin oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa yhteensä 2000 eurolla. Määrä ei sisällä arvonlisäveroa.

Perustelut

Yleistä

Toisin kuin valittaja esittää, Lahden kaupunkiympäristölautakunnan kokouksen 27.04.2022 päätöksen perustelut tässä asiassa ovat huomattavasti laajemmat kuin valittajan esille ottama "Venäjän sotatoimet Ukrainassa". Kyseessä oli Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätös sopimusoikeudellisessa asiassa, johon liittyy monta oikeudellista kysymystä. Näistä keskeisiä ovat kunnallinen itsehallinto ja siihen liittyvä päätöksenteko, toisaalta maanvuokralaki ja käsitys kiinteistön omistajan oikeusasemasta sekä sopimusoikeudelliset periaatteet ehtojen sitovuudesta ja ehtojen kohtuullisuudesta. Tässä lausunnossa Lahden kaupunki esittää, millä tavoin valittajan vaatimukset ja niiden perustelut muutoksen saamiseksi asiassa ovat virheelliset. Valittaja on erityisesti vedonnut siihen, että alkuperäisen sopimuksen ehto 1.2 koskien jatkokaudesta sopimista velvoittaisi Lahden kaupunkia ehdottomasti. Väite on väärä ja sille on useita perusteluja, jotka esitetään seuraavassa.

Kunnallisvalituksen mahdollisuus

Asia on nyt esillä kuntalain 135 §:n tarkoittamana kunnallisvalituksena. Lainkohdan mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että: 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä; 2) päätöksen tehnyt

viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai 3) päätös on muuten lainvastainen. Käsillä olevassa tapauksessa ei voi olla kysymys mistään muusta kuin kohdan 3) ”muuten lainvastainen” mukaisesta tilanteesta. Valittaja ei ole kuitenkaan kyennyt osoittamaan mitään perustetta tämän valituksen keskeisen vaatimuksen tueksi. Näin ollen valittaja ei ole osoittanut valituksen perusteen olemassaoloa lain tarkoittamalla tavalla, joten valitus on hylättävä kokonaisuudessaan. Seuraavassa Lahden kaupunki esittää yksityiskohtaiset perustelut tälle vastaukselle.

Kunnallinen itsehallinto

Asiassa on kyseessä Lahden kaupungin omistamaa tonttia koskeva määräaikainen maanvuokrasopimus, jota on suunniteltu jatkettavan uudella määräaikaisella sopimuksella. Määräaikaisuus on olennainen sopimusehto ja se sitoo sekä omistajaa että vuokramiestä. Kuten jäljempänä esitetään lähemmin, maanvuokraoikeus on rajoitettu esineoikeus niillä ehdoilla, joista kulloinkin on sovittu. Kaikki muut oikeudet kuuluvat kiinteistön omistajalle. Määräaikaisuus 15 vuodeksi on myös tässä tapauksessa ollut sopijapuolten tietoinen valinta. Näin ollen Lahden kaupunki ei ole ollut mitenkään sidottu jatkamaan sopimusta, vaan kuntalain ja kunnan hallintosäännön mukainen päätöksen tekevä kaupungin toimielin saa vapaasti harkita, hyväksyykö se jatkokautta koskevaa sopimusta käsittävän esityksen vai ei. Toisin kuin valittaja esittää, ko. maanvuokrasopimuksessa oleva ehtokohta 1.2 siitä menettelystä, miten kaupunki sopii jatkosopimuksen, ei ole ehdoton sitoumus jatkokaudesta. Lähtien kunnallisesta itsehallinnosta ja kunnalle kiinteistön omistajana kuuluvasta vahvasta omistusoikeudesta (perusoikeudesta), maanvuokrasopimuksen jatkosta sovitaan, kuten Lahden kaupunki tässä asiassa on edennyt. Viranhaltija neuvottelee vuokramiehen kanssa ehdot ja kun niiden sisältö on sovittu, kaupungin osalta päätös sopimuksen päättämisestä kuuluu Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi. Niin tässäkin asiassa sopimus on laadittu sisällön puolesta

valmiiksi ja on esitetty kaupunkiympäristölautakunnalle hyväksyttäväksi. Lautakunnalla on ollut täysi toimivalta hyväksyä tai hylätä sopimus, käytännössä sellaisenaan. Teoreettinen vaihtoehto olisi, että lautakunta jopa muuttaisi joitakin ehtoja yksityiskohdiltaan. Lautakunnan kokouksessa tämä on harvoin mahdollista. Kyseinen menettely on täysin kuntalain ja perustuslain säätämän kunnallisen itsehallinnon mukainen. Ei olisi olemassa kuntalain tarkoittamaa kunnallista itsehallintoa, jos Lahden kaupunki olisi valittajan väittämällä tavalla lähes automaattisesti ollut sidottu jatkosopimukseen. Lautakunta käyttää kuntalain ja kunnan hallintosäännön mukaisesti päätösvaltaa käsillä olevan kaltaisessa asiassa. Kunnallinen päätöksenteko ja kunnan solmittavan sopimuksen hyväksyminen on myös menettelynä kiistatta selvä ja tunnettu muutoksenhakijalle, joka oletettavasti on jatkuvasti solminut uusia, jatkanut ja päättänyt maanvuokrasopimuksia eri puolilla Suomea eri kuntien ja kaupunkien kanssa.

Mikäli Lahden kaupunki olisi valittajan väittämällä tavalla sidottu jatkosopimukseen, ei olisi olemassa kunnallista itsehallintoa eikä kunnan oikeutta päättää omista asioistaan toisin kuin perustuslaki ja kuntalaki määräävät. Asia on oikeudellisesti kenties monisäikeinen, mutta looginen. On selvää, että määräaikainen kaupungin solmima sopimus on voimassa määräajan eikä esim. katkea aina, kun esim. valitaan uusi kaupunginvaltuusto. Sen sijaan aikanaan solmittu sopimus, vaikka siinä olisikin ehto menettelystä, miten sovitaan jatkokaudesta, on kuitenkin – edelleenkin – vain määräaikainen sopimus. Jatkokaudesta koskeva ehto, olkoon minkä sisältöinen tahansa, ei ole mikään ehdoton vuokramiehelle kuuluva oikeus. Se on tahdonilmaisuuksia siitä, että sopijapuolilla on aikanaan ollut valmius sopia jatkamisesta, ei sen sijaan mikään ehdoton sitoumus. Jo sopimuksen pitkä kesto yksin vaikuttaa vakiintuneesti sopimusoikeudellisesti, toisaalta myös kaupungin päätöksenteon kannalta siten, että voi olla useitakin muuttuneita olosuhteita, joiden vuoksi

jatkokautta koskevat tahdonilmaisut ovat täysin menettäneet merkityksensä. Näin on käynyt tässäkin tapauksessa, kuten jäljempänä kuvataan lähemmin sopimusehtoja koskevissa kohdissa. Sopimuksessa oleva ehto siitä, millä menettelyllä jatkokaudesta sovitaan, ei ole sitova esisopimus eikä velvoita kaupunkia. Vasta lainvoimainen lautakunnan päätös jatkaa kaupungin kanssa solmittavaa sopimusta. Sopimusneuvottelun aikana kaupungin edustaja on myös nimenomaan ilmoittanut Oy Teboil Ab:n edustajalle, että sopimuksen jatkosta päättää kaupunkiympäristölautakunta.

Kunnalliseen itsehallintoon kuuluu edelleen, että tässäkin asiassa myös kaupunginhallitus olisi voinut kuntalain 92 § perusteella käyttää asian osalta otto-oikeutta, ts. olisi voinut ottaa itselleen ratkaistavaksi asian, jolloin kaupungin päätös olisi saattanut poiketa esityksestä myös sisällön puolesta. Tämäkin kuvaa hyvin sitä, että kunnan kanssa solmittava sopimus todella syntyy vasta kunnan toimivaltaisen toimielimen päätöksellä. Ennen lainvoimaista päätöstä ei ole sopimusta.

Sopimusoikeudellista arviointia

Kuten Lahden kaupunki on todennut, tässä asiassa on kyse maanvuokrasopimuksesta, joten asiassa keskeistä on se, mitä asiassa on sovittu sopijapuolten kesken. On erityisesti otettava huomioon maanvuokralaki ja laki yksityisoikeudellisista oikeustoimista. Seuraavassa esitetyn perusteella lienee selvää, millä eri perusteilla, kullakin erikseen, kaupunkiympäristölautakunta on voinut olla hyväksymättä sopimusta.

Maanvuokralaki ja kiinteistön omistusoikeus

Kuten edellä on jo todettu, maanvuokran osalta on aina otettava huomioon, että omistusoikeus kiinteistöön on lähtökohtaisesti "täydellinen" oikeus, mikä tarkoittaa, että omistajalle kuuluvat kaikki kiinteistöön kohdistuvat

lainmukaiset oikeudet. Maanvuokrasopimuksella, vahvistamalla kiinnityksiä, jne. omistusoikeutta voidaan rajoittaa siten kuin kunkin oikeustoimen ehdoissa on nimenomaisesti lähemmin sovittu. Maanvuokralaki määrää muusta maanvuokrasta seuraavasti: MVL 73 §, "Vuokrasopimus on tehtävä määräajaksi, enintään sadaksi vuodeksi, tai toistaiseksi. Jos vuokrasopimuksessa ei mainita vuokra-aikaa katsotaan sopimus tehdyksi toistaiseksi." Ko. vuokrasopimuksen osalta sopijapuolet ovat päätyneet nimenomaan tiettyyn, 15 vuoden, ts. selvästi alle 100 vuoden määräaikaiseen sopimukseen. Tämä on puolin ja toisin hyväksytty, selkeä, velvoittava ratkaisu. Tämä myös tarkoittaa sitä, että sovitun vuokrakauden päätyttyä omistaja saa lähtökohtaisesti vapaasti harkita erityisesti kaikki muuttuneet olosuhteet huomioiden, vuokraako omistaja, miksi ajaksi ja muutenkin millä ehdoilla kohteen uudelleen. Maanvuokralain 5. luvun mukaisessa "muussa maanvuokrassa" laki sallii sopimusvapauden ehtojen osalta laajasti. Sen ohella on kuitenkin otettava huomioon sopimusoikeuden yleiset periaatteet mm. olosuhteiden muuttumisesta.

Sopimuksen sitovuuden kannalta välttämättömät ehdot

Conditio sine qua non – "ehto/edellytys, jota ilman ei" on sopimusoikeuden keskeinen periaate. Sen mukaisesti A ja B, tässä Lahden kaupunki ja Oy Teboil Ab ovat solmineet tietyn sopimuksen tietyissä olosuhteissa, tietyin ehdoin, tietyksi ajaksi ja tehtyään kumpikin erilaisia oletuksia, joiden osalta puolin ja toisin on syntynyt selvä käsitys, mitkä ovat välttämättömät olosuhteet sopimussuhteen olemassaololle. Näitä ei tosin ole aina kaikilta osin kirjoitettu julki, mutta ne voivat olla pääteltävissä, kuten jäljempänä esitetään.

Sopimusoikeudellisesti on selvää, että aikanaan sovitut alkuperäisessä sopimuksessa olevat, valittajan viittaamat ehdot jatkokaudesta, ovat "vain" alkuperäisen sopimuksen ehtoja ajankohtana, jolloin sopimus on solmittu.

Sopimusoikeuden yleisten periaatteiden mukaan sopimus muuttuu, jos sen soveltaminen kirjoitetussa muodossaan jatkossa käy mahdottomaksi tai kohtuuttomaksi. On myös selvää, että ehto jatkokaudesta oli tehty alkuperäiseen v. 2007 sopimukseen ainakin Lahden kaupungin puolesta tilanteessa, jossa ei ollut näköpiirissä, ei edes keskustelussa globaalia, ei EU:n eikä Suomen kansallisia hiilineutraliteettia koskevia ympäristötavoitteita, jotka vaikuttavat käytännössä kaikenlaiseen öljytuotteiden käyttöön ja kauppaan. EU:n vuoden 2020 Green Deal, YK:n ja muut globaalit vaatimukset sekä Suomen kansalliset ratkaisut ovat erityisesti päättyneen, pitkähköön sopimuskauden aikana merkittävästi muuttuneet siten, että kaikki pitkäkestoiset sopimukset, jotka liittyvät öljyyn ja fossiilisiin polttoaineisiin saattavat olla mahdottomia panna täytäntöön sellaisinaan. Onkin tämän sopimuksen osalta kiistatonta, että Lahden kaupungille oli muodostunut oikeus olettaa, että Oy Teboil Ab:n on öljymarkkinoilla toimivana pitänyt varautua ja valmistautua samoihin muutoksiin. Näin oli tämänkin maanvuokrasopimuksen osalta. Ja on nimenomaan selvää, että valittu ratkaisu, sopimuksen määräaikaisuus, on solmittu nimenomaan sen vuoksi, että sopijapuolilla, erityisesti maaomistajalla, on mahdollisuus sopeutua ulkopuolelta tuleviin muutostarpeisiin, kun valmistaudutaan mahdolliseen sopimuksen jatkamiseen. Näin on käynyt juuri tässä tapauksessa. Yksin hiilineutraliteettia koskevat erilaiset vaatimukset olivat johtaneet siihen, ettei kaupungilla voi olla mitään velvollisuutta sitoutua mihinkään fossiilisten polttonesteiden kauppaan liittyvään sopimukseen minkään osapuolen kanssa. Kaupungilla on oltava oikeus kokonaisharkintaan. Toinen yhtä merkittävä seikka on, että Venäjän hyökkäys Ukrainaan aiheutti olennaisen muutoksen kaikenlaisiin oikeussuhteisiin, jotka liittyvät Venäjään. Energia-alan kauppaa koskevia pakotteita ei ollut vielä määrätty, mutta yksipuolisia erilaisia boikotteja kylläkin. Olosuhteet tontin vuokraamiseksi pidemmäksi ajaksi öljyjalosteiden kauppaan liittyvään käyttöön olivat muuttuneet täysin v. 2007 jälkeen. Täytyy myös ottaa huomioon, että jatkosopimusta koskeva

neuvottelu ja keskustelu tapahtui ehtojen osalta olennaiselta osin ennen helmikuun 2022 loppua eli Venäjän hyökkäystä. Itse hyökkäys ja sitä seurannut epävarmuus muutti edelleen radikaalisti koko sopimusneuvottelun, minkä molemmat osapuolet ovat ymmärtäneet, mutta mitä ei ollut kirjallisesti kommunikoitu niiden välillä. Sota alkoi ehtojen yhteisen läpikäymisen ja Lahden kaupungin päätöksenteon välisenä aikana, mikä on merkittävä sopimukseen ja kaupungin päätöksentekoon vaikuttava seikka.

Sopimusoikeudellisesti esityksen virkamiesvalmistelu kaupunkiympäristölautakunnalle etenee niin, että vuokramiehen aloitteesta hyvissä ajoin aloitettu keskustelu jatkokaudesta johti virkamiesvalmisteluun asiassa. Siihen liittyi myös maaliskuusta 2022 lähtien Venäjään, venäläisiin yhtiöihin ja henkilöihin kohdistuvien sanktioiden tarkastaminen. Energia-alan sanktioita ei tuossa vaiheessa ollut asetettu. Sikäli esitystä voitiin jatkaa ja se vietiin lautakunnan päätettäväksi. Lautakunta – lähtien kunnallisesta itsehallinnosta - päätyi muuhun eikä se hyväksynyt esitystä, mihin sillä oli täysi oikeus. Sopimusta koskeva esitys lautakunnalle ei ollut vielä kaupunkia sitova tahdonilmaisu. Jatkosopimuksen solmimista oli valmisteltu puolin ja toisin aivan selvästi vahvalla edellytyksellä, että polttonestekauppa olisi voinut jatkua kutakuinkin samoissa puitteissa kuin se aikaisemmin oli ollut mahdollista. Venäjän hyökkäys Ukrainaan muutti kaiken nopeasti. Senkin vuoksi on selvää, että kaupunkiympäristölautakunta käytti sille sopimuksen sallimaa osapuolen harkintavaltaa Suomen sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti. Edellytykset jatkosopimuksen solmimiselle olivat täysin rauenneet edellä kuvatusti.

Määräaikaisuus ensimmäisiksi 15 v:ksi oli kohtuullinen ja vuokramiehen joka tapauksessa hyväksymä ehto sille, että vuokramies oli jo saanut taloudellisesti nauttia itse laskemastaan ja tekemästään investoinnista kohtuullisen ajan.

Sopimuksen kohtuuttomuus

Myös oikeustoimilain 36 §:n yleinen sääntö kohtuuttomuudesta soveltuu tässä asiassa. Onkin aivan selvää, että edellä kuvatuissa olosuhteissa, erityisesti 1) pitkän määräaikaisen sopimuskauden päätyttyä, 2) lukuisten fossiilisten polttoaineiden käyttöä koskevien rajoitusten tultua nopeassa tahdissa voimaan ja lisää vielä oletettavasti ollen tulossa sekä 3) Venäjän sotatoimien aiheuttamien suoranaisten pakotteiden sekä tosiasiallisten boikottien vuoksi aikanaan v. 2007 sopimukseen otettu ehto 1.2. jatkokaudesta on käynyt kohtuuttomaksi, ellei peräti täysin tehottomaksi. Se johtuu erityisesti siitä, että maanomistajalla, Lahden kaupungilla, ei voi enää nykytilanteessa olla velvollisuutta jatkaa saman sopijapuolen kanssa missään olosuhteissa öljyjalosteiden kauppaa eikä myöskään saa olla sitoumusta siitä, että tontilla ylipäänsä jatketaan öljyyn liittyvää toimintaa. Kaikki em. seikat, pitkä ajallinen kesto, fossiilista energiaa koskevat uudet ja tulevat rajoitukset (globaalit, EU:n, eri maiden kahden- ja monenväliset sekä Suomen kansalliset) sekä Venäjän sotatoimien aiheuttamat seurausvaikutukset ovat aikaansaaneet sen, että ko. ehtokohta 1.2. on menettänyt merkityksensä.

Selvää on, että Ukrainan miehityksen alettua v 2014 ja erityisesti hyökkäyksen alettua v 2022 on ollut koko ajan odotettavissa, että jossain vaiheessa tulisi öljykauppaa koskevia pakotteita. Sopijapuolella, myös vuokranantajalla, jonka saama vuokra on öljykaupasta riippuvainen, on oltava kohtuullinen mahdollisuus varautua siihen. Sikälikään ei ole ollut olemassa Oy Teboil Ab:n ehdotonta oikeutta saada sopimusta täysin entisiin ehdoin. Harkintavalta tältäkin osin kuului kaupunkiympäristölautakunnalle, joka edustaa kaupunkia.

Valittajan kirjelmässä lausutuista perusteista

Edellä lausutun lisäksi toteaa Lahden kaupunki valittajan kirjelmästä edelleen seuraavan. Erityisesti kirjelmän s. 5 lähtien on asiassa vedottu perustuslain 6 § mukaiseen yhdenvertaisuuteen ja hallintolain 6 § mukaiseen tasapuolisen kohtelun vaatimukseen – ja todettu sen soveltuvan myös viranomaisen yksityisoikeudellisessa toiminnassa.

Perustuslain 6 §, yhdenvertaisuus (s. 5)

Vetoaminen perustuslain 6 §:n tarkoittamaan yhdenvertaisuuteen on merkityksetön tässä asiassa. Ko. lainkohta tarkoittaa sanamuotonsa mukaisesti ihmisiä, siis vain luonnollisia henkilöitä, ei sen sijaan oikeushenkilöitä. Ei ole myöskään tiedossa tuomioistuinratkaisua, ei myöskään Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen ratkaisua siitä, että mainittua perustuslain kohtaa pitäisi nimenomaan soveltaa myös oikeushenkilöihin.

Hallintolain 6 §, yhdenvertaisuus (s. 5–6)

Hallintolain 6 §:n soveltaminen liittyy hallintovallan käyttöön. Hallintovalta tarkoittaa julkisen vallan käyttöä. Kuntien tehtävät ja niitä koskeva sääntely ovat monitahoinen kokonaisuus. Kunnilla on lakisääteisiä tehtäviä ja ne ovat ottaneet yleisen toimialan perusteella itselleen myös vapaaehtoisesti tehtäviä. Lakisääteisiäkin tehtäviä on erilaisia. Osa tehtävistä on aina pakko hoitaa, osa riippuu esimerkiksi tarpeesta tai käytettävissä olevista määrärahoista. Osa tehtävistä on vapaaehtoisia, mutta kun kunta ottaa sellaisen hoitaakseen, se on toteutettava. *Tässä käsillä olevassa asiassa ei ole lainkaan kyse laissa säädetystä kunnan lakisääteisestä tehtävästä.* Kunta voi myös toimia sopijapuolena yksityisoikeudellisissa sopimuksissa, niin kuin on tässäkin asian laita. Koska kyse on maanvuokrasopimuksesta, yksityisoikeudellisesta sopimuksesta eikä hallintovallan käytöstä, kunta ei

käytä tässä asiassa lainkaan hallintovaltaa eikä muutenkaan hoida julkista tehtävää. Näin ollen tässä asiassa ei ole olemassa minkäänlaista laista johtuvaa perustetta vedota hallintolain 6 §:n tarkoittamaan yhdenvertaisuuteen toisin kuin valittaja esittää. Lahden kaupungin näkemyksen mukaan valituskirjelmässä viitattu oikeuskäytäntö ei tue valittajan esittämän suuntaista laintulkintaa. Se ei ole relevantti oikeuslähde tämän asian ratkaisemisessa.

Yhdenvertaisuusperiaate ja elinkeinovapaus (s. 6–7)

Valittaja on s. 6–7 vedonnut perustuslain 18 §:n tarkoittamaan elinkeinon harjoittamisen vapautteen ja selittänyt, että Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätös olisi sen kannalta ongelmallinen. Muutoksenhakija on vedonnut oikeustapaukseen KHO:2016:23 ja, tosin todeten epäilynsä sen rinnastamisesta tähän tapaukseen, katsonut, että valituksen kohteena oleva päätös rajoittaisi perustuslain mukaista elinkeinon harjoittamisen vapautta. Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätöksessä ei ole kuitenkaan kyse tästä. Kyseessä ei ole suoranainen eikä kätketty rajoitus harjoittaa elinkeinotoimintaa. Kaupungin päätös julkaistuine perusteluineen osoittaa selvästi kaupungin tahtotilan olevan, että se ei jatka päättynyttä vuokrasopimusta uudella sopimuksella. Kuten edellä on kuvattu, kaupungilla ei ole tässä tilanteessa ollutkaan velvollisuutta solmia uutta sopimusta. Sopimus olisi syntynyt vain, jos sopijapuolet olisivat olleet yksimielisiä sen jatkamisesta. Valittaja ei toisaalta ole edes väittänyt, että kaupunki olisi rajoittanut valittajan elinkeinovapautta muuten kuin objektiivisin perustein. Sopimuksen jatkaminen tuli Lahden kaupungin puolesta päätösvaltaa käyttävän Lahden kaupunkiympäristölautakunnan näkökulmasta mahdottomaksi, kun Venäjä aloitti sodan alkuvuonna 2022. Kyse on sopimusasiasta, ei Oy Teboil Ab:n elinkeinonharjoittamisen oikeuteen puuttumisesta. Tämän vastauksen alussa kuvatut perustelut olla jatkamatta sopimusta ovat lain kannalta hyväksyttävät, eivätkä loukkaa

yhdenvertaisuutta tai perustuslain 18 §:ää vastaan toisin kuin valittaja on esittänyt. Valittaja ei ole osoittanut millään konkreettisella todisteella, että valituksen kohteena oleva kunnallisen toimielimen päätös vaikuttaisi millään tavoin yhdenvertaisuuden vaatimuksen vastaisesti minkään elinkeinonharjoittajan mahdollisuuksiin harjoittaa elinkeinoa. Vaatimus on jäänyt perustelematta.

Yhtiöoikeuteen liittyvät perustelut

Valituksessa on esitetty vaatimusten tueksi tietyt yhtiöoikeudellisia perusteluja (s. 7–8). Niiden osalta on todettava, että esitetty vaatimus on väärä eikä perustu lakiin. Hallintomenettelyssä on nimenomaan mahdollista käyttää perusteluna sopijakumppanin omistus pohjaa, kunhan menettely on hallintolain ja kuntalain mukaista. Ts. ei ole diskriminoivaa eikä muullakaan tavoin osoita hallintoviranomaisen päätökseen liittyvää toimivallan väärinkäyttöä. Valittajan esittämällä tavalla esiintyvää vaatimusta siitä, että osakeyhtiötä olisi tarkasteltava valituksessa kuvatulla ja tarkoitettulla tavalla sen omistajista erillisenä tahona, ei voida perustella millään konkreettisella oikeussäännöllä. Se, että kaupunki ei solminut uutta sopimusta Oy Teboil Ab:n kanssa, perustui objektiivisiin ja suhteellisiin kriteereihin, ei diskriminaatioon eikä esitettyyn erikoiseen ajatteluun yhtiön ja sen omistajien välisestä suhteesta. Esitetty vaatimus ei perustu lakiin.

Valittajan oikeudenkäyntikulut

Toisin kuin valittaja esittää, Lahden kaupunki katsoo, että käsillä olevassa asiassa ei ole olemassa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa säädetyn lain 95 § 1 momentin mukaisia erityisiä perusteita velvoittaa Lahden kaupunki korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikuluja lainkaan. Tässä asiassa ei ole olemassa mitään ko. lainkohdan edellyttämää kohtuuttomuuden aiheuttavaa erityistä olosuhdetta. Lahden kaupunki pitää vaatimuksia

perusteettomina ja katsoo, että vaatimuksia ei ole perusteltu oikeudellisesti kestäväällä tavalla.

Lahden kaupungin oikeudenkäyntikulut

Sen sijaan, mikäli valittajan valitus hylätään hallinto-oikeudessa, ratkaisu osoittaa, että valitus on ollut täysin perusteeton. Sellaisessa tilanteessa on kohtuullista, että valittajan vastapuolen, Lahden kaupungin, oikeudenkäyntikulut korvataan. Oikeudenkäyntikulujen perusteena on kustannus 100 euroa tunnilta ajankäytön mukaan 20 tunnilta ilman arvonlisäveroa, eli yhteensä 2000 euroa.

Lopuksi

Edellä kuvatuilla perusteilla Lahden kaupunki katsoo, ettei ole olemassa kuntalain 135 §:n tarkoittamaa valitusperustetta, minkä vuoksi valitus on hylättävä kokonaisuudessaan.



Kaupunkiympäristölautakunta

Ote pöytäkirjasta 14.09.2022

Kaupunkiympäristölautakunta

Ote pöytäkirjasta 14.09.2022

Otteen oikeaksi todistaa Lahden kaupungin konsernipalveluissa 15.9.2022

Terhi Takala

valmistelusihteeri

Otteen saaja / asianosainen:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tiedoksianto:

15.9.2022 sähköposti

Kaupunkiympäristölautakunta

Pöytäkirja

Aika 14.09.2022 16:00 - 19:05

Paikka Askonkatu 2, kokoustila Salpausselkä/Vesijärvi 4. krs
Lautakunta piti kokoustaun klo 17.47-17.57.

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Osallistujat	McCarron Francis	puheenjohtaja	
	Närhi Anita	I varapuheenjohtaja	
	Sorsa Tuomas	II varapuheenjohtaja	
	Viinikka Anneli	jäsen	
	Sairomaa Tomi	jäsen	
	Nikkilä Ville	jäsen	
	Rantanen Ida	jäsen	
	Tuomi Maarit	jäsen	
	Hälinen Ville	jäsen	
	Kastehelmi Minerva	jäsen	
	Aaltonen Kalle	kaupunginhallituksen edustaja	
	Alho Olli	kaupunkikehitysjohtaja, esittelijä	
	Honkanen Petri	suunnittelujohtaja, esittelijä	
	Lastikka Mika	kaupungininsinööri, esittelijä	
	Vilen Minna	controller	kokouskäsittely/120-122 §:t klo 16.00-16.55
	Hämäläinen Päivi	henkilöstön varaedustaja	kokouskäsittely/120-122 §:t klo 16.00-16.55
	Kovero Anniina	hallintopäällikkö, pöytäkirjanpitäjä	

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Poissa	Lampinen Minna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Laakso Kai	henkilöstön edustaja	

Kaupunkiympäristölautakunnan puolesta

Francis McCarron

Anniina Kovero

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Anneli Viinikka

Ida Rantanen

Pöytäkirja on ollut nähtävillä Lahden kaupungin yleisessä tietoverkossa osoitteessa

<http://www.lahti.fi> 20.09.2022

Anniina Kovero

hallintopäällikkö



Kaupunkiympäristölautakunta

Ote pöytäkirjasta 14.09.2022

§ 118

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

§ 119

Pöytäkirjan tarkastajat

Puheenjohtajan ehdotuksesta tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin jäsenet
Anneli Viinikka ja Ida Rantanen.

§ 123

Lausunnon antaminen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valituksesta kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen 15.06.2022 § 97 (Oikaisuvaatimus koskien Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätöstä 27.4.2022 § 58 olla jatkamatta Oy Teboil Ab:n maanvuokrasopimusta)

2088/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Lakimies Eino Svinhufvud p. 044 482 682

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

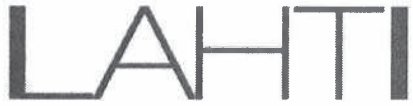
Kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle liitteessä esitetyn.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on 5.8.2022 päivätyllä asiakirjalla pyytänyt kaupungilta lausuntoa kunnallisvalitukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 27.4.2022 § 58 olla jatkamatta osoitteessa Kasaajankatu 10 sijaitsevan tontin vuokraamista polttonesteiden jakelutarkoitukseen. Vuokralainen teki lautakunnan päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jonka lautakunta päätöksellään 15.6.2022 § 97 hylkäsi. Vuokralainen on tehnyt lautakunnan hylkäävästä päätöksestä kunnallisvalituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.



Kaupunkiympäristölautakunta

Ote pöytäkirjasta 14.09.2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote ja asiakirjat Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Liitteet

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle



Kaupunkiympäristölautakunta

Ote pöytäkirjasta 14.09.2022

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 118, § 119, § 123

Lahden kaupunki

MUUTOKSENHAKUKIELTO

oikaisuvaatimus/kunnallisvalitus

Koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalain 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Liite 7



Taistelu Teboilia vastaan jatkuu – Lahti ja Loviisa päättivät vuokrasopimuksensa

Päätösten taustalla on Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa.



Teboil on menettänyt viidesosan yrittäjistään Suomessa. KIMMO HAAPALA



Onni Kari

onni.kari@iltalehti.fi

Torstai 1.12.2022 klo 10:57

Lahden kaupunki päätti huhtikuussa lopettaa Teboilin kylmäsaman vuokrasopimuksen Lotilan Kasaajankadulla. Nyt Lahti on lopettamassa myös Paavolan Saimaankadulla sijaitsevan Teboilin kylmäsaman vuokrasopimuksen.

Viime viikon keskiviikkona kokoontunut kaupunkiympäristölautakunta oli yksimielinen vuokrasopimuksen päättämisestä, lautakunnan puheenjohtaja **Francis McCarron** (kok) kertoo Iltalehdelle.

– Meidän mielestämme on täysin mahdotonta jatkaa vuokrasopimuksia veronmaksajan puolesta Venäjän valtion omistaman öljy-yhtiön kanssa, McCarron sanoo.

Taustalla hyökkäyssota

Päätösten taustalla on Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa. Teboilin omistaa venäläinen öljy-yhtiö Lukoil.

Samanlaisia päätöksiä on tehty myös muualla Suomessa. Loviisan kaupunki päätti syyskuussa lopettaa Teboilin Pietarintien kylmäseman vuokrasopimuksen.

– Ei kovin dramaattista, vuokrasopimusaika oli joka tapauksessa päättymässä, Loviisan kaupunginjohtaja **Jan D. Oker-Blom** kertoo Iltalehdelle.

Oker-Blomin mukaan Loviisan kaupunginhallituksessa oltiin yksimielisiä vuokrasopimuksen päättämisestä.

– Laajemmassa keskustelussa on oltu sekä puolesta että vastaan, Oker-Blom sanoo.



Lahden kaupunki on päättänyt olla uusimatta vuokrasopimuksia Teboilin kanssa. Kuvassa Lahden kaupungintalo. PETERI PAALASMAA

Teboil riitautti

Francis McCarron muistuttaa, että kyseessä ovat päättyvät viisi- tai kymmenvuotiset vuokrasopimukset. Sopimuksia ei katkaista kesken sopimuskauden, mutta päättyviä sopimuksia ei jatketa.

– Sitä mukaa kun Teboilin asemien vuokrasopimuksia tulee jatkettavaksi, niitä ei jatketa. Se on linjaus, McCarron sanoo.

Teboil on riitauttanut Lotilan kylmäseman päättämisen.

– Niin kauan he jatkavat polttoaineen myyntiä, kunnes käräjillä tulee päätös, että onko tämä syrjivä toimenpide. Meidän näkemys on, että ei ole, McCarron kertoo.

Poliittinen päätös

Päätös vuokrasopimusten päättämisestä on ensi sijassa poliittinen.

– Päätökset menevät sitten juridisen prosessin läpi, McCarron kertoo.

Teboil on menettänyt viidesosan yrittäjistään Suomessa, [Iltalehti kertoi](#) lokakuussa. Monet suomalaiset ovat lakanneet tankkaamasta Teboililla sen jälkeen, kun Venäjä helmikuussa hyökkäsi Ukrainaan.

Teboilin omistajuus vie Venäjälle muutaman mutkan kautta. Teboilin osakkeenomistaja on sveitsiläinen yritys, jonka suora omistaja on itävaltalainen Lukoil International GmbH. Sen taas omistaa venäläinen PJSC Lukoil.

LUE MYÖS

Yle: Posti lopettaa yhteistyön Teboilin kanssa

23.10.2022 9:36

Kuva: Teboil lähetti asiakkailleen pitkän selityksen venäläisomistuksesta – asiantuntija ei vakuutu

8.10.2022 22:03

Teboilin nokkamies bensatienaajien ykkönen – alalla on kuitenkin yksi hyötyjä ylitse muiden

9.11.2022 21:14

Teboil menettänyt jo viidesosan yrittäjistä Suomessa – näin ketjun käy, arvioi professori

14.10.2022 20:04

TUOREIMMAT



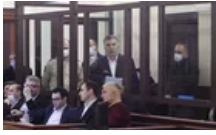
Poliisi vapautti Myyrmäen postinjakajan murhasta epäillyn

Kotimaa - 14:37



10 keskeistä kohtaa historiallisesta lakiesityksestä: Näin toimii Nato-Suomi

Politiikka - 14:21



Lääkärit: Georgian entinen presidentti myrkytetty ja vaarassa kuolla – Putinin vanha vihollinen istuu vankilassa

Ulkomaat - 14:18



Kahdella lentokentällä Venäjällä räjähti – kolme kuoli

Ulkomaat - 14:10



Vanhasen ehdotus: Eduskunta ei hyväksy Nato-esitystä ennen Unkarin ja Turkin ratifiointeja

Politiikka - 14:06



Puukotus alakoulussa Saksassa: kaksi lasta loukkaantui vakavasti

Ulkomaat - 13:28



Oikeuskansleri antoi huomautuksen Sanna Marinin aterioiden maksamisesta Kesärannassa

Politiikka - 13:16



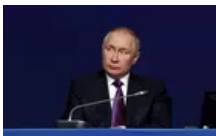
Stand up -koomikko järkyttyi uuden kodin yhden päivän pörssisähkölaskusta

Kotimaa - 13:06



Pekka Haavisto kommentoi ydinaseita: "Emme ole niitä pyytämässä eikä niitä ole kukaan meille tarjoamassa"

Politiikka - 12:00



Väite: Putin tiedostaa venäläisjoukkojen ongelmat aiempaa paremmin – myös Kiinan rooli korostuu

Ulkomaat - 11:55



Suomalainen Lola istui 6 tuntia lentokoneessa kuolleen miehen vieressä

Ulkomaat - 11:12



Kiinalaisilta tuli outo tiedustelu – Suomen puolustusministeriö torppasi suunnitelman **PLUS**

Kotimaa - 11:11



Australian pääministerillä korona – miten käy Marinin Linnan juhlien?

Politiikka - 11:03



Nakyyko itsenäisyyspäiva sahkon hinnassa? Asiantuntija vastaa

Kotimaa - 10:58



Avaa Iltalehden joulukalenterin luukku! Joka päivä mahdollisuus voittaa 100 euron lahjakortti

Kotimaa - 10:55



Kiina sanoo jatkavansa energiayhteistyötä Venäjän kanssa – IL seuraa sotaa

Ulkomaat - 10:40

Puhelinmyyntiin tulossa iso muutos

Kotimaa - 10:30

Vaikuttava näky taivaalla: Kuu peittää Marsin kokonaan torstaiaamuna

Ulkomaat - 9:54

Tuore raportti: Kiinan laittomia ”poliisiasemia” löydetty jo yli 50 maasta

Ulkomaat - 9:48

MTV:n kysely: Sauli Niinistö on Suomen historian paras presidentti

Politiikka - 9:33

[Näytä lisää](#) 
