

<b>Asia</b>	<b>Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle maanvuokrasopimusta koskevassa valitusasiassa</b>
<b>Lausunnon antaja</b>	Loviisan kaupunginhallitus  Loviisan kaupunki, kaupunginkansliakeskus, c/o Hallintojohtaja Elina Amnell-Holzhäuser  PL 77, 07901 Loviisa  elina.amnell@loviisa.fi  p. 0440 555 216
<b>Asianumero</b>	Dnro 2053/2023
<b>Valituksen kohteena oleva päätös</b>	Kaupunginhallituksen päätös 27.3.2023, § 94
<b>Valittaja</b>	Oy Teboil Ab  jatkossa: ”Teboil”
<b>Asiamies</b>	AA Teppo Laine, Asianajotoimisto Legistum Oy
<b>Lausunnon antaminen</b>	Helsingin hallinto-oikeus on 23.5.2023 päivätyllä kirjeellä pyytänyt Loviisan kaupunginhallitusta antamaan lausunnon asiassa, joka koskee kaupunginhallituksen päätöstä 27.3.2023, § 94, ja toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Määräaikaa lausunnon antamiselle on pidennetty 18.8.2023 saakka.
<b>Vaatimukset:</b>	Kaupunginhallitus pyytää, että Helsingin hallinto-oikeus:  <ol style="list-style-type: none"><li>1. hylkää valituksen kokonaisuudessaan perusteettomana;</li><li>2. hylkää oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen kokonaisuudessaan perusteettomana.</li></ol>
<b>Perustelut:</b>	Kaupunginhallitus viittaa kaikilta osin sen päätöksistä 12.9.2022, § 214, ja 27.3.2023, § 94, liitteineen ilmeneviin päätösperusteluihin sekä lausuu lisäksi seuraavaa:  <b>1. Taustatiedot ja käsittelyvaiheet</b>  Loviisan kaupunki ja Teboil ovat 21.10.1992 solmineet maanvuokrasopimuksen, jolla Teboilille on vuokrattu maanvuokralain 5 luvun mukaisena maanvuokrana Loviisan kaupungissa sijaitseva määräala kiinteistöstä 434-405-1-33 polttoainejakelua varten (434-405-1-33-V313). Sopimuskausi on ollut 1.11.1992 – 31.10.2002 ja sitä on jatkettu useammalla määräaikaisella sopimuksella. Viimeisin maanvuokrasopimuksen jatkamiseen liittyvä sopimus on vuodelta 2018, jolloin maanvuokrasopimusta on jatkettu määräaikaisena maanvuokrana 28.2.2023 saakka.  Teboilin ilmoitettua Loviisan kaupungille haluavansa jatkaa maanvuokrasopimusta 28.2.2023 päättyvän sopimuskauden jälkeen, on kaupunginhallitus 12.9.2022, § 214, päättänyt, ettei Loviisan kaupunki uusi

määräaikaista maanvuokrasopimusta Teboilin kanssa voimassa olleen määräaikaisen sopimuksen päättymisen jälkeen. Päätösperusteluiden osalta viitataan kyseiseen hallinto-oikeudelle tämän lausunnon yhteydessä toimitettavaan päätösotteeseen eikä perusteluita toisteta tässä lausumassa.

Kaupunginhallituksen edellä mainitusta päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus, joka hylättiin kaupunginhallituksen 27.3.2023 tekemällä päätöksellä § 94. Päätösperusteluiden osalta viitataan kyseiseen hallinto-oikeudelle tämän lausunnon yhteydessä toimitettavaan päätösotteeseen eikä perusteluita toisteta tässä lausumassa.

Tiivistetysti todetaan, että Teboilin kanssa solmittu maanvuokrasopimus on ollut määräaikainen sopimus, joka määräaikaisille sopimuksille tyyppilliseen tapaan on päättynyt määräajan loppuun ilman kummankaan sopijapuolen toimenpiteitä.

Osapuolten välillä noudatetun maanvuokrasopimuksen vuokrasuhteen jatkamiseen liittyvän ehdon mukaan vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle, mikäli se uudestaan luovutettaisiin vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen.

Perustuen kunnalliseen itsehallintoon, sopimusvapauteen ja omistusoikeuden periaatteisiin Loviisan kaupunki on päättänyt olla tekemättä uutta maanvuokrasopimusta Teboilin kanssa.

## **2. Valituksessa esitetyt vaatimukset ja perusteet**

Valituksessa on vaadittu kaupunginhallituksen päätösten 12.9.2022, § 214, ja 27.3.2023, § 94, kumoamista ja kaupungin velvoittamista korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut viivästyskorkoineen sillä perusteella, että päätökset olisivat lainvastaisia ja, että päätöksen perusteluita olisi pidettävä pelkkinä fasadiperusteluina. Valituksessa väitetään, että kaupunginhallituksen hylkäävä päätös olisi suoranaisesti perustunut sille, että Teboil on venäläisomisteinen yhtiö, jolla poikkeava kohtelu olisi oikeutettu.

## **3. Kannanotot valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja perusteluihin**

Kaupunginhallitus toteaa, että sen päätökset 12.9.2022, § 214, ja 27.3.2023, § 94, ovat kaikilta osin lainmukaisia. Ne eivät ole perustuslain 6 §:n tai 18 §:n vastaisia eivätkä hallintolain 6 §:n tai muunkaan lain vastaisia. Teboilia ei ole Loviisan kaupungin toimesta asetettu muihin toimijoihin nähden millään tavalla epäedulliseen asemaan eikä sitä ole millään tavalla syrjitty. Kaupunginhallituksen päätökset eivät myöskään loukkaa Teboilin vapautta harjoittaa polttonesteiden jakelutoimintaa. Kaupunginhallituksen päätöksistä ilmenevät kaikki ratkaisun perusteena olleet olennaiset perustelut asianmukaisesti ja avoimesti. Päätöksen sisältö perusteluineen on hallintolain 44 §:n ja 45 §:n mukainen. Valituksessa esitetyt väitteet päätösten lakien vastaisuudesta eivät pidä miltään osin paikkansa.

Kaupunginhallitus toteaa, että kunnan tehdessä yksityisoikeudellisia sopimuksia, tulee erottaa kaupungin sisäinen päätöksentekomenettely ja kaupungin suhde sen sopimuskumppaniin. Päätöksenteossa sovelletaan

kuntalakia, hallintolakia ja muita kyseeseen tulevia julkisoikeudellisia säädöksiä. Sopimussuhdetta arvioidaan puolestaan yksityisoikeudellisen sääntelyn, esimerkiksi maanvuokralain mukaisesti. Hallinto-oikeuden toimivalta ei ulotu yksityisoikeudelliseen oikeussuhteeseen liittyvien vaatimusten ja perusteluiden tutkimiseen. Siitä syystä tässä lausumassa ei esitetä Loviisan kaupungin ja Teboilin välisen maanvuokrasopimuksen ehtojen tulkintaan liittyviä asioita. Tiivistetysti todetaan päättyneen maanvuokrasopimuksen osalta vain, että siitä tai maanvuokralaista ei seuraa kaupungin velvollisuutta tehdä uutta maanvuokrasopimusta Teboilin kanssa tai velvollisuutta jatkaa vanhaa sopimusta. Hallinto-oikeuden toimivaltaan kuuluu valitusasiassa yksin sen arvioiminen, onko kaupunginhallituksen päätös perustuslain, kuntalain, hallintolain ja muun mahdollisen julkisoikeudellisen säädöksen mukainen. Yksityisoikeuden alaan kuuluvat kysymykset tulee siten jättää siten tutkimatta.

Lähtökohtana tapauksen arvioinnille todetaan, että korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännön perusteella kunnalla on perustuslain 121 §:n mukaiseen itsehallintoon kuuluva laaja harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kunta omaisuuttaan luovuttaa, esimerkiksi vuokraamalla. Kunnalla ei ole laissa säädettyä velvollisuutta vuokrata maa-alueitaan. Kunnalla on sen sijaan laaja harkintavalta päättää maa-alueidensa käytöstä ja päättää olla myös luovuttamatta maa-alueitaan vuokraamalla tai muuten. Tämä kuuluu olennaisena lähtökohtana myös kiinteistön omistusoikeuteen, joka on rajoittamaton yksinoikeus omaisuuserään. Kunnan on toimenpiteissään otettava huomioon sekä päätöksenteon että tehtävän sopimuksen lainmukaisuus. Päätöksenteossa on noudatettava laillisia menettelyjä, käytettävä harkintavaltaa sen yleisten harkintaperiaatteiden mukaisesti ja tehtävä muutoinkin lainmukaisia päätöksiä. Kunnan harkintavaltaa määrittelee ja rajoittaa muiden tekijöiden ohella hyvän hallinnon oikeusperiaatteet.

Hyvän hallinnon perusteet ja hallinnon yleiset oikeusperiaatteet määritellään hallintolain 2 luvussa. Sen 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Kaupunginhallitus toteaa, että Loviisan kaupungilla ei ole lakisääteistä velvollisuutta luovuttaa määräalan, 434-405-1-33-V313, hallintaoikeutta vuokraamalla sitä Teboilille, eikä muullekaan toimijalle. Kaupunki voi menetellä määräalan osalta parhaaksi katsomallaan tavalla. Teboilin hallintaoikeus kyseiseen määräalaan on päättynyt määräaikaisen vuokrasopimuksen päätyttyä. Loviisan kaupunki ei ole luovuttanut määräalaa sen jälkeen millekään oikeushenkilölle tai luonnolliselle henkilölle, eikä ole valmistellut tai suunnitellutkaan sellaista.

Yleiskaavassa (kuntien yhteinen Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava, LOTES), vuokra-alue on kaavamerkinnällä VU, urheilu- ja

virkestyspalveluiden alue ja kaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkestys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Yleiskaava on hyväksytty yleiskaavatoimikunnassa 29.5.2008 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 16.2.2010. Vuokra-alueella on voimassa myös asemakaava, jossa alue on kaavamerkinnällä TY, teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.9.2014.

**Alla esitetään kannanotot valituksessa esitettyihin yksittäisiin väitteisiin:**

Yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisuutta koskevat väitteet

Valituksessa väitetään, että kaupunginhallitus olisi päätöksenteossaan asettanut Teboilin huonompaan asemaan muihin polttonesteiden jakelua harjoittaviin nähden ja siten toiminut yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti.

Edellä mainitut väitteet ovat täysin perusteettomia. Teboilia ei ole asetettu muihin polttonesteiden jakelua harjoittaviin toimijoihin millään tavalla heikompaan asemaan eikä päätöksenteko ole ollut yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

Hallintolain 6 § edellyttää, että hallinnossa asioivia kohdellaan tasapuolisesti. Tasapuolisen kohtelun vaatimus koskee sekä julkisen vallan käyttötilanteita että esimerkiksi tosiasiallista hallintotoimintaa.

Kyseessä olevassa tapauksessa maanvuokrasopimus on päätynyt määräajan loppuun. Sopimusta ei ole päätetty esimerkiksi purkamalla tai irtisanomalla sitä millään perusteilla. Täysin tavanomaista on, että määräaikainen sopimus päättyy odotetusti eikä sopimus jatku välttämättä määräajan jälkeen, minkä sopijapuolet ovat sopimusta tehdessään hyväksyneet. Se, ettei uutta määräaikaista sopimusta tehdä, ei merkitse syrjintää tai epäasiallista menettelyä sopimuskumppania kohtaan. Selvää on, että Teboilin kohdalla maanvuokrasopimuksia on tehty useamman kerran määräaikaisena nimenomaan, jotta sopimuksen tarpeellisuus ja tarkoituksenmukaisuus kaupungin kannalta voidaan käsitellä ja harkita tietyin väliajoin uudelleen. Jo kaavamääräyksistä johtuen sopimusten määräaikaisuus on kaupungin kannalta ollut perusteltua.

Tasapuolisuuden periaate edellyttää sitä, että samanlaisia tapauksia arvioidaan samalla tavalla ja erilaisia tilanteita sen sijaan niiden eroavuudet huomioiden. Tasapuolinen kohtelu edellyttää arviointia, jossa kunkin asian erityispiirteet otetaan riittävästi huomioon. Arvioinnissa käytetään objektiivisia kriteereitä. Maanvuokrasopimusten tekemisessä ja yleensäkin maankäytössä tapausten arviointiin vaikuttavat useat erilaiset tekijät, kuten alueen sijainti, kaavamääräykset, maankäyttöä koskevat kunnan suunnitelmat ja yhdyskuntakehitys tarpeineen. Maankäytön suunnittelulla ja eri toimintojen sijoittamisella kunta ohjaa elinympäristön rakenteen kehitystä haluamaansa suuntaan.

Loviisan kaupungin keskustan alueella sijaitsee kyseessä olevan Teboilin jakeluaseman lisäksi seuraavat polttonesteiden jakelua harjoittavat toimijat:

- St1, kiinteistötunnus: 434-6-625-2
- Neste Ankkurituuli, kiinteistötunnus: 434-6-624-3
- ABC, kiinteistötunnus: 434-8-812-3
- Neste Express Saaristotie, kiinteistötunnus: 434-10-1051-3
- Shell, kiinteistötunnus: 434-2-26-1142

Edellä mainituista raskaan liikenteen polttonesteiden jakeluasemia ovat Shellin jakeluasema ja Neste Ankkurituulen jakeluasema Teboilin jakeluaseman lisäksi. Edellä mainituista kiinteistöistä kaupunki omistaa (434-405-1-33-V313:n lisäksi) vain kiinteistön 434-6-624-3, joka on vuokrattu vuonna 2013 jatkettulla maanvuokrasopimuksella vuoteen 2042 saakka. Kaupungilla ei ole yhtäkään maanvuokrasopimusta polttonesteiden jakelutoimintaa varten käytettävästä kiinteistöistä ko. toimintaa harjoittavan oikeushenkilön (kuten esimerkiksi Shell, Neste, St1, ABC) kanssa, paitsi Teboilin kanssa. Siten kaikki muut Loviisassa polttonesteiden jakelua harjoittavat toimijat toimivat joko itse omistamallaan kiinteistöillä tai ovat vuokranneet kiinteistön muulta kuin kaupungilta. On huomioitava, että kiinteistöllä 434-6-624-3 on polttonesteiden jakelutoiminnan lisäksi myös muuta toimintaa, kuten ravintolatoimintaa ja elintarvikkeiden vähittäiskauppaa. Kyseinen vuokra-alue sijaitsee asemakaava-alueella ja vuokra-alue on kaavassa merkinnällä LH, huoltoasemarakennusten korttelialue. Kyseinen toiminta ja maanvuokrasopimus ei siten ole verrattavissa miltään osin Teboilin toimintaan vuokra-alueella 434-405-1-33-V313.

Valituksessa on esitetty, että markkinatilanne Loviisassa on se, että Teboililla on yksi polttonesteiden jakeluasema ja muilla kilpailevilla yhtiöillä on Loviisassa 1–2 asemaa ja siten kaupunginhallituksen päätös olla jatkamatta maanvuokrasopimusta estäisi konkreettisesti yhtiötä harjoittamasta elinkeinoaan Loviisan alueella. Edellä mainittu väite on täysin paikkansa pitämätön. Kuten edeltä ilmenee, toimivat useat polttonesteiden jakelua harjoittavat toimijat muilla kuin kaupungin omistamilla kiinteistöillä. Polttonesteiden jakelutoiminta on tietenkin mahdollista Loviisan kaupungin alueella myös muualla kuin kaupungin omistamilla ja vuokraamalla maa-alueilla. Teboilin elinkeinotoimintaa Loviisassa ei estä se, että kaupunki ei vuokraa sille maa-aluetta 434-405-1-33-V313.

Kaupunginhallituksen päätös olla jatkamatta maanvuokrasopimusta ei siten miltään osin ole perustuslaista tai hallintolaista seuraavan yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

#### Elinkeinovapauden rajoittamiseen liittyvät väitteet

Valituksessa esitetään, että kaupunginhallituksen päätös estäisi Teboilia konkreettisesti harjoittamasta elinkeinoaan Loviisan alueella ja, että huomioiden sen, että kaupunginhallituksen päätöksen myötä yhtiö menettäisi ainoan polttonesteiden jakeluasemansa, on yhtiö asetettu muihin polttonesteiden jakelua harjoittaviin toimijoihin nähden heikompaan asemaan. Valituksessa on viitattu perustuslain 18 §:ään.

Väitteet Teboilin elinkeinon harjoittamisen rajoittamisesta ovat täysin perusteettomia.

Perustuslain perusoikeudet sisältävän 2 luvun 18 §:ssä säädetään oikeudesta työhön ja elinkeinovapaudesta ja sen mukaan: Jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla. Julkisen vallan on huolehdittava työvoiman suojelusta. Julkisen vallan on edistettävä työllisyyttä ja pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus työhön. Oikeudesta työllistävään koulutukseen säädetään lailla. Ketään ei saa ilman lakiin perustuvaa syytä erottaa työstä.

Perustuslaissa säännellyt perusoikeudet suojaavat pääsäännön mukaan jokaista Suomen oikeudenkäyttöpiirissä olevaa ihmisyksilöä.

Perusoikeussäännöksissä perusoikeuden subjektina mainitaan yleensä ”jokainen”. Jokaisella tarkoitetaan luonnollista henkilöä. Lähtökohtaisesti perusoikeudet suojaavat siten yksilöä. Oikeushenkilöitä perusoikeudet suojaavat välillisesti, sillä oikeushenkilön asemaan puuttuminen saattaa vaikuttaa oikeushenkilön taustalla olevan yksilön oikeuksiin. Todetaan, että valituksessa ei edes väitetä, että kaupunginhallituksen päätös loukkaisi Teboilin taustalla olevien yksilöiden oikeuksia.

Kaupunginhallitus toteaa, että sen päätös ei millään tavoin ole perustuslain 18 §:n vastainen, eikä se rajoita kenenkään yksilön tai muunkaan perusoikeuksia. Se, että maanvuokrasopimusta ei päätetty uusia, mihin kaupungilla on laillinen oikeus, ei tarkoita, ettei Teboil voisi harjoittaa polttonesteiden jakelutoimintaa Loviisan alueella tai muualla. Se on kaupunginhallituksen päätöksestä riippumatta täysin mahdollista missä tahansa paikassa, jossa yhtiöllä on tai jonne se perustaa uuden jakeluaseman. Sopimusvapauteen kuuluu myös vapaus olla tekemättä sopimuksia. Lakisääteistä velvollisuutta luovuttaa alueita maanvuokralle elinkeinotoimintaa varten ei kunnalla ole. Teboilin tai kenenkään muunkaan elinkeinovapautta ei missään tapauksessa loukkaa se, ettei kaupunki tee kyseisestä maa-alueesta uutta maanvuokrasopimusta yhtiön kanssa.

#### Puolueettomuusperiaatteen rikkomista koskevat väitteet

Valituksessa väitetään, että kaupunginhallituksen päätösperustelut ovat siltä osin kuin on kyse Teboilin kyvystä suoriutua vuokranmaksuvelvoitteista tai maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan, puolueettomuusperiaatteen vastaisia. Valituksen mukaan päätöstä on perusteltu sillä, että maanvuokrasopimuksen jatkaminen ei ole perusteltua siitä syystä, että ”Lahden” kaupungin varmuus saada sovitut vuokratulot vaarantuu Teboilin spekulatiivisesti oletetun taloudellisen suorituskyvyn laskemisen vuoksi. Edellä mainitun väitteen osalta todetaan, että kaupunginhallituksen päätöspöytäkirjasta ei ilmene Lahden kaupunkiin liittyviä perusteluita. Mikäli valituksessa on tarkoitettu Loviisan kaupunkia, todetaan, että sopimusvapauteen kuuluu oikeus valita sopimuskumppani, eli vapaus valita kenen kanssa sopimussuhteeseen ryhdytään. Tämä koskee erityisesti sopimuksia toiminnasta, johon kaupungilla ei ole lakisääteistä velvollisuutta. Harkintaan sopivasta sopimuskumppanista vaikuttaa

luonnollisesti arvio sopimuskumppanin kyvystä suoriutua sopimusvelvoitteistaan. Kukin tekee arvion tarpeelliseksi katsomallaan objektiivisella tavalla. Kaupunginhallituksen päätöksistä ilmenee, että maanvuokrasopimuksen tekemistä koskevaan arviointiin on vaikuttanut se, että kyseisen sopimuskumppanin toimintaedellytykset on arvioitu sellaisiksi, joihin liittyy jatkossa kaupungin kannalta sopimuksen taloudellisen järkevyyden kyseenalaistava riski. Kaupungilla on oikeus valita sopimuskumppaninsa.

Valituksessa esitetään myös, että kaupunginhallitus on perustellut ”vuokrasuhteen päättämistä” myös sillä, että Loviisan kaupunki on asettunut tukemaan Ukrainaa ja ukrainalaisia sodan keskellä ja, että myös tämän huomioon ottaminen päätöksenteossa on loogista, mitä on valituksessa väitetty puolueettomuusperiaatteen vastaiseksi siitä syystä, että se perustuu hallintotoiminnalle vieraisiin perusteisiin. Edellä mainitun osalta todetaan, että pitää paikkansa, että Loviisan kaupunki on ilmaissut tukensa Ukrainalle ja ukrainalaisille sodan keskellä. Mutta toisin kuin valituksessa väitetään, vuokrasuhdetta ei ole päätetty sellaisella perusteella: vuokrasopimusta ei ylipäänsä ole päätetty, vaan vuokrasopimus on päätynyt määräajan loppuun. Kuten kaupunginhallituksen päätöksestä 27.3.2023, § 94, ilmenee, on luonnollista, että myös kaupungin päätöksenteon johdonmukaisuuteen liittyvät näkökulmat on huomioitu.

#### EU-pakotteisiin liittyvät väitteet

Valituksessa esitetään, että kaupunginhallitus on perusteluissaan viitannut EU-pakotteisiin ja huomionnut ne sopimuksen päättämistä puoltavana seikkana. Valituksessa esitetään, että EU:n antamalla Venäjä pakotteilla ei ole merkitystä maanvuokrasopimusasiaa arvioitaessa.

Edellä mainittujen väitteiden osalta todetaan, ettei vuokrasopimusta ei ole päätetty, vaan vuokrasopimus on päätynyt määräajan loppuun. Kaupunginhallituksen päätöksissä ei ole myöskään väitetty, että päätös perustuisi EU-pakotteiden soveltamiseen maanvuokrasopimukseen.

#### Yhtiöoikeuteen liittyvät väitteet

Valituksessa esitetään, että osakeyhtiön omistusrakennetta ei voi ottaa huomioon hallintomenettelyssä ja, että vuokrasopimusta on päätetty olla jatkamatta osittain sen vuoksi, että Teboil on venäläisomisteinen yhtiö, jonka johdosta kaupunginhallitus olisi katsonut, että sopimuksen jatkaminen tukisi Venäjän hyökkäyssotaa Ukrainassa. Valituksessa väitetään päätöstä osakeyhtiölain vastaiseksi. Osakeyhtiölain vastaisuutta koskevat väitteet tulee jättää tutkimatta, koska ne eivät kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan. Pakotteiden päätöksessä mainitsemisen osalta viitataan kaupunginhallituksen päätöksessä 27.3.2023, § 94, sanottuun.

#### Kaupunginhallituksen motiiveja koskevat väitteet

Valituksessa esitetään, että kaupunginhallituksen perusteluita tulisi pitää pelkkinä fasadiperusteluina, joilla pyritään peittämään kaupunginhallituksen

tosiasiallinen tarkoitus, joksi väitetään Teboilin kohtelemista yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti.

Edellä mainitun osalta todetaan, että väite on paikkansa pitämätön. Kaupunginhallituksen päätöksistä ilmenee avoimesti ja asiallisesti kaikki päätöksenteon pohjana olleet perustelut. Päätös perusteluineen on täysin hallintolain 44 §:n ja 45 §:n mukainen. Yhdenvertaisuuden vastaisuutta koskevien väitteiden osalta viitataan tässä lausumassa jo aiemmin lausuttuun.

Valituksessa väitetään myös, että kaupungin edustajan kommentit antaisivat ymmärtää kaupunginhallituksen päätöksen perustuneen poliittiseen eikä oikeudelliseen arviointiin. Valitukseen on liitetty Iltalehden artikkeli, johon valituksessa ilmeisesti viitataan. Kaupunginhallitus toteaa, ettei artikkelista ilmene mitään, mikä viittaisi osaksikaan sen päätösten lainvastaisuuteen. Kaupungin edustaja on lähinnä todennut vain kyseisen vuokrasopimuksen olevan päättymässä ja, että päätöksenteko on ollut yksimielistä.

#### Helsingin kaupungin toimintaan liittyvät perusteet

Valituksessa on viitattu Helsingin kaupungin päätöksiin jatkaa vuokrasopimuksia Teboilin kanssa ja todettu, että kyseisiä päätöksiä tulisi lähtökohtaisesti pitää perustellumpina kuin Loviisan kaupunginhallituksen päätöksiä. Valituksessa esitetään, että Helsingin kaupungin ratkaisut olisivat omiaan tukemaan Teboilin näkemystä asiassa.

Edellä mainitun osalta todetaan, että kaupunginhallituksen päätösten laillisuuden arvioinnin kannalta merkitystä ei ole Helsingin kaupungin tekemillä päätöksillä. Myös Helsingin kaupungilla on kunnalliseen itsehallintoon ja sopimusvapauteen perustuen oikeus tehdä sopimuksia haluamiensa sopimuskomppaneiden kanssa. Se, että Helsingin kaupunki on päättänyt tehdä maanvuokrasopimuksia Teboilin kanssa ei tarkoita osaksikaan sitä, että Loviisan kaupunginhallituksen päätökset olisivat lainvastaisia.

#### Oikeuskäytäntöön liittyvät perusteet

Valituksessa on viitattu perusteluina eräisiin oikeustapauksiin. Kaupunginhallitus viittaa näiltä osin sen päätöksessä 27.3.2023, § 94, sanottuun. Tiivistetysti todetaan, että viitatuista oikeustapauksista (KHO 2007:4 22.1.2007/133, KHO 2016:23, KHO 2012:84) ei seuraa mitään sellaista oikeusohjetta, jonka perusteella kaupunginhallituksen päätöksiä tulisi pitää osaksikaan lainvastaisina.

#### **4. Johtopäätökset tiivistetysti**

Kuten edeltä ilmenee, on valitus katsottava täysin perusteettomaksi ja se sisältää myös virheellistä tietoa (mm. väite siitä, että sopimus olisi ”päätetty”). Valituksessa esitetään selvästi perusteettomia väitteitä, sivuuttaen täysin kaupunginhallituksen päätösten oikeudellisesti olennaisimmat seikat, eli kunnalliseen itsehallintoon, sopimusvapauteen ja omistusoikeuteen perustuva kaupungin oikeus päättää sopimussuhteistaan. Yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseksi on täysin perusteetta tulkittu varsin tavanomainen tapahtuma: määräaikaisen sopimuksen päättymisen määräajan loppuun ja se, että



omistajana oleva kaupunki on käyttänyt omistusoikeuteen perustuvaa määräämisvaltaa siten, ettei kiinteistön hallintaa ole luovutettu pois omistajalta. Väitteet elinkeinotoiminnan rajoittamisesta ovat yllättäviä, koska ne ovat oikeudellisesti täysin perusteettomia: kaupunginhallituksen päätökset eivät sisällä mitään rajoitetta, suoraa tai välillistäkään, Teboilin vapaudelle harjoittaa polttonesteiden jakelutoimintaa.

#### **5. Oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus**

Teboil on vaatinut sille aiheutuneiden oikeudenkäyntikulujen korvaamista vedoten siihen, että päätöksenteossa ei olisi huomioitu oikeutta yhdenvertaiseen kohteluun ja elinkeinovapauteen ja siihen, että päätöksellä olisi tosiasiallisesti estetty Teboilin oikeus harjoittaa elinkeinotoimintaa Loviisassa. Lisäksi on vedottu yhdenvertaisuuslain sääntelyyn ja hyvityksen maksamisen edellytyksiin.

Oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus on täysin perusteeton ja tulee hylätä kokonaisuudessaan. Mitään hallintolain, perustuslain tai muunkaan lain sääntelyä ei ole rikottu eikä kaupunginhallituksen päätökset ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia eivätkä rajoita Teboilin elinkeinotoiminnan harjoittamista millään tavalla tässä lausumassa jo edellä selostetuilla perusteilla. Yhdenvertaisuuslain hyvityksen edellytyksiin liittyvät perusteet tulee jättää huomiotta, koska hyvityksen edellytysten arviointi ei kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

Oikeusohjeena viitataan hallintoasioista annetun lain 95 §:ään ja todetaan, että huomioiden valitusasian osapuolien olosuhteet kokonaisuudessaan, kohtuutonta ei ole missään tapauksessa se, että osapuolet pitävät aiheutuneet oikeudenkäyntikulut vahinkonaan. Myöskään osapuolten toiminta tai asian oikeudellinen laatu tai merkitys Teboilille eivät puolla oikeudenkäyntikulujen korvaamisvelvollisuuden määräämistä.

Valituksessa ei ole yksilöity oikeudenkäyntikuluvaatimuksen määrää. Kaupunginhallitus varaa tilaisuuden lausua määrän osalta erikseen ja valtuuttaa Loviisan kaupunginjohtajan ja hallintojohtajan yhdessä antamaan hallinto-oikeuden pyynnöstä lausuman vaatimuksen määrästä.

**Loviisan kaupunginhallitus**